

**CENTRO UNIVERSITÁRIO BRASILEIRO  
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

YAN LUCAS BOTTONI DOS SANTOS ALBUQUERQUE

**DIREITO REAL DE LAJE: a aplicabilidade do  
instituto em Recife e a possibilidade de constituir  
direito**

RECIFE/2023

YAN LUCAS BOTTONI DOS SANTOS ALBUQUERQUE

**DIREITO REAL DE LAJE: a aplicabilidade do  
instituto em Recife e a possibilidade de constituir  
direito**

Projeto apresentado ao Centro Universitário  
Brasileiro - UNIBRA, como requisito parcial  
para a disciplina de Orientação Monográfica  
2

Orientador: Professor Me. Márcio José  
Marques

RECIFE/2023

Ficha catalográfica elaborada pela  
bibliotecária: Dayane Apolinário, CRB4- 2338/ O.

A345d     Albuquerque, Yan Lucas Bottoni dos Santos.  
              Direito real de laje: a aplicabilidade do instituto em Recife e a  
              possibilidade de constituir direito/ Yan Lucas Bottoni dos Santos  
              Albuquerque. - Recife: O Autor, 2023.  
              29 p.

              Orientador(a): Me. Márcio José Marques.

              Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Centro Universitário  
              Brasileiro – UNIBRA. Bacharelado em Direito, 2023.

              Inclui Referências.

              1. Direito real de laje. 2. Regulamentação fundiária. 3. Elementos. 4.  
              Conflitos. 5. Decisões do TJPE. I. Centro Universitário Brasileiro -  
              UNIBRA. II. Título.

CDU: 34

**(folha de aprovação- espaço em branco)**

*Dedico este trabalho aos mestres, aqueles que em um momento tão atípico se reinventaram tornando esse processo ainda interessante, dinâmico e de qualidade, e essa dedicação só reflete a fala do patrono Paulo Freire que, educação é um ato de amor, por isso é um ato de coragem” então não tinha como não dedicar esse projeto a aqueles que compartilharam um pouco desse amor, também chamado de conhecimento. Obrigado, professores!*

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, fica o meu agradecimento a Deus, pela minha vida e que me oportunizou a tão sonhada graduação. Ademais, aos meus familiares, que me incentivaram e apoiaram, bem como a todos que colaboraram nesta jornada de aprendizagem, aos professores por todo suporte, ensinamentos nesse processo de formação profissional e crescimento pessoal.

*“Falaram que o morro tá ruim prá cachorro,  
que a turma não pode ficar Cuidado que o  
moço que vive na selva de pedra não pode  
esperar O morro é tão lindo, coberto de  
verde, com ondas de mar e luar Tem a  
gafieira que na sexta-feira dá baile e com  
som bom demais Agora esse papo que não  
me convence dizendo que o morro não dá A  
corda arrebenta do lado mais fraco, só fica  
quem pode pagar Eu já fiz o uso do verbo e  
de tudo, vocês tirem a conclusão”  
(Vidigal - Banda Black Rio, 1978).*

## RESUMO

O presente projeto tem como objetivo primário estudar os elementos do Direito Real de Laje sob a ótica da regulamentação fundiária urbana e a ausência do conhecimento pelos moradores. O trabalho contextualiza a criação e o conceito do Direito de Laje. Na sequência, trata a natureza jurídica e sua divergência doutrinária, as obrigações entre as partes e a extinção do instituto. Ao final, direciona a análise da eficácia e as jurisprudências acerca dos conflitos. Tendo como problemática a aplicabilidade do instituto, visto a importância da regulamentação, a fim de resolver conflitos futuros que possam surgir. A temática abordada apresenta uma questão social extremamente relevante, diante do crescimento desordenado e construções irregulares atualmente, bem como as informações limitadas perante à população brasileira. Em especial as pessoas que moram nas periferias em virtude da maior incidência de construções verticais informais, em razão da ausência de mecanismos que levem o devido conhecimento e a importância da aplicabilidade. Adota-se, como metodologia científica, pesquisa de campo, empregando jurisprudências, leis e doutrinas existentes acerca da temática, corroborando a tese apresentada e sustentada.

**Palavras-chave:** Direito real de laje. Regulamentação fundiária. Elementos. Conflitos, Decisões do TJPE.

## **ABSTRACT**

The present project has as its primary objective to study the elements of the Royal Law of Slab from the perspective of urban land regulation and the lack of knowledge by residents. The work contextualizes the creation and concept of the Law of Slab. In the sequence, it deals with the legal nature and its doctrinal divergence, the obligations between the parties and the extinction of the institute. In the end, it directs the analysis of effectiveness and jurisprudence about conflicts. Having as problematic the applicability of the institute, given the importance of regulation, in order to resolve future conflicts that may arise. The theme addressed presents an extremely relevant social issue, given the disorderly growth and irregular constructions currently, as well as the limited information regarding the Brazilian population. Especially people who live on the outskirts due to the higher incidence of informal vertical constructions, due to the absence of mechanisms that take due knowledge and the importance of applicability. As a scientific methodology, field research is adopted, using existing jurisprudence, laws and doctrines on the subject, corroborating the presented and supported thesis.

**Keywords:** Actual right of slab. Land regulation. Elements. Conflicts, TJPE Decisions.

## **Lista de abreviaturas e siglas**

CAPUT - Capítulo

EC - Emenda à Constituição

LRP - Lei de Registro Público

MP - Medida Provisória

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>2 DO DIREITO REAL DE LAJE.....</b>	<b>13</b>
2.1 CONTEXTO DE SURGIMENTO CITADO NO PROJETO DE LEI QUE ANTECEDEU À CRIAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017.....	13
2.2 CONCEITO E NOMENCLATURA.....	16
2.3 ESPÉCIES DE LAJE.....	17
2.4 NATUREZA JURÍDICA: DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA OU SOBRE COISA ALHEIA?.....	18
<b>3 DA DISCIPLINA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE.....</b>	<b>21</b>
3.1 DIREITOS E DEVERES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES.....	21
3.1.1 Dos Direitos do Lajeado.....	21
3.1.2 Dos Deveres do Lajeado.....	22
3.1.3 Dos Direitos do Lajeário.....	22
3.1.4 Dos Deveres do Lajeário.....	22
3.2 PRINCIPAIS FORMAS DE CONSTITUIR A LAJE.....	22
3.2.1 O regulamento da Laje por negócios jurídicos.....	23
3.2.2 A usucapião lajeária.....	23
3.2.3 O regulamento da Laje por declaração unilateral de vontade.....	24
3.2.4 A constituição de Laje sucessivas (sobrelaje).....	24
3.3 DA EXTINÇÃO DA LAJE.....	25
<b>4 PREVISÃO CONSTITUCIONAL E A APLICABILIDADE DA LAJE.....</b>	<b>26</b>
4.1 O DIREITO À MORADIA.....	26
4.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA LAJE.....	27
4.3 APLICABILIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE – JURISPRUDÊNCIA ACERCA DOS CONFLITOS (TJ-PE) .....	28
4.4 APLICABILIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE - DAS VISITAS NOS CARTÓRIOS DE IMÓVEIS DE RECIFE.....	33
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>35</b>
<b>6 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>37</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A princípio, é importante destacar que o Direito Real de Laje foi instituído pela Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759/2016, tendo como proposta do Legislador a regulamentação das moradias irregulares, por existir inúmeras residências tomadas em projeções verticais, chamadas de favelas verticalizadas realidade dos centros urbanos atualmente.

A problemática, portanto, é o desconhecimento dos moradores acerca da regulamentação do Instituto, gerando inúmeros conflitos futuros e consequentemente a inaplicabilidade do direito real ora mencionado.

Nesse cenário, a temática abordada apresenta uma questão social relevante, diante do crescimento desordenado e construções irregulares atualmente, bem como as informações limitadas perante a população brasileira.

O Direito Real de Laje, concerne ao vínculo jurídico entre duas partes, quais sejam, lajeiro e lajeário. Sendo o lajeiro o dono da edificação-original que cede ao lajeário o direito de construir na parte superior ou o subsolo da estrutura - original, instituindo uma unidade distinta, através da abertura de uma matrícula no cartório de imóveis.

Portanto, quando se trata da laje, vale conhecer os elementos do instituto, o conceito, surgimento, além de existir doutrinadores que divergem sobre natureza jurídica, dessa forma, se tem uma insegurança jurídica: seria direito real sobre coisa própria ou alheia?

É relevante que se estude o instituto pois a intenção é a qualidade de vida da população, vindo a beneficiar os moradores da periferia, além de possibilitar aos recifenses a digna moradia. Todavia, o conhecimento da laje ainda é limitado, os cidadãos não detêm instruções suficientes ou acesso à informação para que busquem seus direitos.

Em vista disso, cabe mostrar através das decisões do Tribunal de Justiça de Pernambuco os conflitos gerados pela ausência da regulamentação e desconhecimento do instituto perante a população.

Adota-se, como metodologia científica, pesquisa de campo, empregando jurisprudências, leis e doutrinas existentes acerca da temática, corroborando a tese apresentada e sustentada.

Por fim, a regulamentação e o conhecimento por parte dos moradores

minimizam problemas que possam surgir, sob a ótica da organização fundiária urbana e quanto ao direito à moradia, e também a minimização de conflitos futuros.

## 2 DO DIREITO REAL DE LAJE

### 2.1 CONTEXTO DE SURGIMENTO CITADO NO PROJETO DE LEI QUE ANTECEDEU À CRIAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017

A Laje foi criada, juntamente com outros institutos novos do direito, pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759/2016, com o acréscimo do inciso XIII ao art. 1.225, e do Título XI da Parte Especial, Livro III, arts. 1.510-A a 1.510-E, do Código Civil. (RIZZARDO, 2021).

Nesse passo, Rizzardo (2021) afirma que a Medida Provisória nº 759/2016 terminou por ser convertida na Lei Federal nº 13.465/2017 com o objetivo de tratar sobre a regularização fundiária, em prol da legalização das moradias irregulares. Com efeito, expõe o referido autor que se tornou prática recorrente perante a população de baixa renda, constituindo uma criação própria para buscar a solução de moradia, em especial nas periferias, hoje chamadas de comunidades, cuja realidade fática revela-se estado de carências e deficiência.

Nesse cenário, o Estado visava o instituto apenas sob a ótica da regulamentação fundiária em busca de possíveis soluções e melhorias urbanas, no entanto posteriormente passaram a buscar também a incorporação imobiliária.

Assim, o Poder Executivo junto com o Legislativo decidiu que a Medida Provisória nº 759/2016, passaria além discorrer sobre a regulamentação fundiária, passaria também a discutir sobre o Direito à Laje.<sup>1</sup>

Anteriormente, a Medida Provisória nº 759/2016 trouxe apenas um único artigo para discutir o conteúdo do instituto, ficando vago e a desejar. Sendo assim, a comissão de Deputados e Senadores em conjunto decidiram que na promulgação da Lei nº 13.465/2017, iria ter a inserção da regulamentação fundiária, como também a incorporação imobiliária.<sup>2</sup>

Além desse viés, o Legislativo modificou o texto modificando a parte do direito real no seu artigo. 1.225 do Código Civil, passando a inserir o Direito Real de Laje, em seu inciso XIII, dado que o direito real não representa a livre opção de seguir ou

---

<sup>1</sup> BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm)

<sup>2</sup> BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.** Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm).

recusar numa decisão, como acontece no direito obrigacional, assim pensando nessa característica o Legislador optou por alterar o texto.

Assim, suponhamos, uma pessoa realiza uma construção acima da sua propriedade, e posteriormente, decide vender para uma pessoa alheia, onde passa a residir nesta unidade distinta.

Nota-se que esse terceiro não exerce o poder de proprietário do imóvel, digo, o que abrangeria o solo, apenas se transmite o direito da superfície mediante tudo que se encontra na parte superior da edificação-original. Por outro lado, se o imóvel construído fosse por baixo da construção-base, surtiria o mesmo efeito do exposto acima.

Nesse contexto, é importante esclarecer o acréscimo dos artigos. 1.510-A a 1.510-E, do Código Civil, onde prevê que o dono da estrutura-base poderá ceder a parte superior ou a parte localizada abaixo da construção, com o fim de possibilitar ao proprietário da laje cedida a manter unidade diversa da construção-base. Analisando o artigo observa-se o aprimoramento ao texto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, pois nessa redação detinha que o Direito de Laje, detinha possibilidade de coexistir.

Conceito que não merece prosperar visto que não seria adequado distinguir como “possibilidade”. Vejamos, a crítica de Rodrigues Jr (2016):<sup>3</sup>

"Especificamente quanto ao Código Civil, o artigo 25 da MP 759, de 2016, modificou o texto do artigo 1.225 do código, ao incluir o inciso XIII, que institui a 'laje' como novo direito real. A laje é definida no novo artigo 1.510-A, de um modo extremamente a técnico. A laje é um direito real que 'consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o titular ceda a superfície de sua construção com o intuito que o terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o terreno'. Um direito que é uma possibilidade! Refere-se a uma nova categoria, a qual se recomenda ao estudo nos cursos de Filosofia"

---

<sup>3</sup> RODRIGUES JR., Otávio Luiz. **Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo**, 2016. Disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>.

Veja-se, também, que admitiu-se expressamente que houvesse a edificação na parte de cima e na parte de baixo da construção - base.

Já o artigo 1.510-A, §§ 3º e 4º, do Código Civil, trouxe a diferenciação do Direito de Laje com o da propriedade, dado que a laje tem o condão de compreender os poderes da propriedade, quais sejam, usar, gozar e dispor. No entanto, não poderá exercer o poder de “reivindicar”, este é destinado apenas para o Instituto da propriedade.<sup>4</sup>

Outra diferença da propriedade, em especial na modalidade condomínio, é que no Direito de Laje não há direito projetado sobre a área comum, conforme leciona o § 4 do Código Civil.

Ademais, o artigo 1.510- A, §6º, do Código Civil, dispõe que o proprietário da Laje poderá ceder a parte de da sua Laje, desde que haja autorização expressa do titular da estrutura-original, assim nota-se que essa norma vai em desencontro com o que preceitua na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, onde “impedia sob elevações sucessivas”.

Já o artigo. 1.510 - C do CC, acerca desse dispositivo, vale destacar que não existe texto semelhante na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, Visto que a Laje não deve ser confundida com o regime de condomínio. Perceba que ele fala em “contrato”, que é fato constitutivo mais comum, entretanto, o instituto também se consegue adquirir por usucapião, como lesiona Pablo Stolze.<sup>5</sup>

Por fim, interessante serão os reflexos do novo regramento no Direito de Família, na medida em que não é incomum o dono da edificação - original ceder a unidade sobrelevada a um parente, que passa a exercer direito sobre a unidade autônoma.

Dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a aquisição da laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva.

Por fim, a Lei de Registro Civil, artigo 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, traz a averbação da matrícula e o registro do Imóvel. No que toca a averbação, Roberto Gonçalves (2021) dispõe:

“é qualquer anotação feita à margem de um registro, para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto a sua situação física (edificação

---

<sup>4</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm).

<sup>5</sup> STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões**. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>.

de uma casa, mudança de nome de rua) seja quanto à situação jurídica do seu proprietário (mudança de solteiro para casado, p. ex.)

Vale trazer que o novo §9º do artigo 176 do LRP, está conforme o Código Civil, explicando acerca da abertura de matrícula da estrutura - base com a Laje, previsão que não estava contida na Medida Provisória anteriormente em vigor.<sup>6</sup>

Diante disso, o objetivo do Legislador ao instituir o Direito Real de Laje foi assertivo e de grande valia para os moradores da comunidade, inclusive para aqueles de baixa renda que por falta de oportunidade buscam suas próprias moradias. Com isso, em razão do déficit da organização urbana, inclusive nas áreas mais favelizadas e carentes, o Direito de Laje passa a beneficiar os moradores de Recife. Já para o Estado, traz a movimentação da economia do país, através das arrecadações de tributos, dentre outros.

Ademais, a conversão da Medida Provisória em Lei Federal nº 13.465/2017, veio para preencher lacunas em relação ao Direito Real de Laje, passando a ter mais respaldo e se tornou mais completo. Além de haver a inserção da incorporação imobiliária.

Percebe-se que, o Artigo. 1.510-A, §§ 3º e 4º, do Código Civil, trouxe a diferenciação do Instituto com o direito de propriedade, essa distinção não merece prosperar dado que no direito à propriedade o titular é “dono” do imóvel, desfrutando do direito de “usar, gozar e dispor” da casa, já o Direito Real de Laje por ser regulamentado e averbado no Cartório de Registro de Imóvel, o titular da Laje passa a ser “dono” do imóvel, tendo também o direito inerente à propriedade, quais sejam, “usar, gozar e dispor”.

Contudo, como pode-se observar a nova Lei nº 13.465. de 11 de julho de 2017, trouxe vários aperfeiçoamentos na disciplina do Direito Real de Laje, comparado ao texto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

## 2.2 CONCEITO E NOMENCLATURA

---

<sup>6</sup> BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm).

O Direito de Laje refere-se à viabilidade de o proprietário de uma edificação - base ceder a superfície ou a parte de baixo de seu imóvel, com o fim de constituir unidade imobiliária distinta daquela primeiramente construída sobre o terreno (TARTUCE, 2021).

No mesmo sentido posicionam-se Farias, EL Dias e Dias (2018):

Independente de deter o nome Direito Real de Laje, esse direito também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”. Portanto, essa definição pode ser encontrada no art. 1510-A, onde dispõe que pode ser cedido não apenas a parte superior, mas também na parte inferior da sua propriedade (FARIAS; EL DIAS; DIAS, 2018, p. 24-25).

No que lhe concerne, Gagliano e Pamplona Filho conceituam o instituto referindo a situações “na qual o dono do andar térreo cede a um terceiro a liberdade de construir na parte superior”. Ou seja, no andar de cima da sua casa, passando a ter titularidades distintas e unidades autônomas.

Rosenvald, conceitua a laje como uma constituição de uma nova unidade autônoma, averbada e constituída uma matrícula própria, além de conter o acesso independente, e cada proprietário tem suas despesas de maneira individual.

Destaca-se, ainda, uma crítica acerca da nomenclatura utilizada para denominar o instituto, que está relacionada ao conceito mencionado, vejamos.

A nomenclatura “Laje” considera um nome atécnico, nota-se, o nome é “Direito Real de Laje”, contudo esse direito pode se firmar sobre “a parte subterrânea” inferior do edifício-base. Assim, não se refere apenas a “laje”, como também ao terreno.<sup>7</sup>

Portanto, o Instituto é a forma de regularizar o puxadinho, podendo o dono da casa - base ceder a parte superior ou inferior (subsolo) do imóvel a terceiros, assim gerando uma nova matrícula autônoma registrada no Cartório de Imóveis do Município.

### 2.3 ESPÉCIES DE LAJE

---

<sup>7</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **DIREITO REAL DE LAJE À LUZ DA LEI 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. 2017. Disponível em <TD238\_Capa.pub (senado.leg.br)>.

O artigo 1.510- A, aborda duas espécies de Laje, quais sejam, construção verticais superiores, denominadas (sobre elevação) e verticais inferiores (utiliza-se a parte inferior da edificação original).

A princípio, a construção vertical superior é a mais comum, o autor Farias entende que essa construção está ligada à construção-base, sendo ela física ou jurídica. Assim, física por estar sobreposta a construção-principal e jurídica é em razão de que caso vier a ser destruída, abrirá um prazo para a reconstrução, caso não venha a ser feita nesse período estabelecido, a laje será extinta, nos termos do art. 1.510- E do Código Civil.<sup>8</sup>

Por outro lado, na construção vertical inferior, os autores entendem que a Laje é infra partição, sendo distinta. Então caso o imóvel não venha ser construído ou reconstruído, a Laje passará a ser a construção - original.

#### 2.4 NATUREZA JURÍDICA: DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA OU SOBRE COISA ALHEIA?

O legislador foi incisivo quanto à natureza jurídica do Direito Real de Laje, nesse cenário, a visão topográfica do Código Civil não dá clareza acerca da natureza jurídica do Direito Real de Laje, visto que se encontra inserido no título de Direito das Coisas, nos títulos do Direito Real de Propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia. (OLIVEIRA, 2017, p. 6)<sup>9</sup>

Existe, portanto, divergência no âmbito da natureza jurídica, percebendo-se uma divisão na doutrina contemporânea: seria a Laje Direito Real sobre coisa própria ou alheia?

Assim, são adeptos ao direito real sobre coisa própria:

Realizando pesquisa em textos publicados na internet, obras jurídicas e consultando diretamente alguns colegas juristas, a questão, de fato, é tormentosa e divide a doutrina contemporânea. Assim, são adeptos ao direito real sobre coisa própria: Marco Aurélio Bezerra de Melo, Nelson Rosenvald, Fernando Sartori, Fábio

---

<sup>8</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. **O puxadinho virou lei: a Lei n. 13.465/17 e a disciplina do direito real à laje.** Disponível em <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2017/07/14/o-puxadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/>.

<sup>9</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **DIREITO REAL DE LAJE À LUZ DA LEI 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica.** 2017. Disponível em <TD238\_Capa.pub (senado.leg.br)>.

Azevedo, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Leonardo Brandelli, Vitor Kumpel e Bruno de Ávila Borgarelli. (TARTUCE, 2021, p. 589)

O argumento dos que defendem essa tese é a de que “a Laje é Direito Real sobre coisa própria”, pois nela não há divisão de poder, como nos direitos reais em coisa alheia” (MARQUESI, 2018, p. 10).<sup>10</sup> O dono da Laje poderá usar, gozar e dispor da sua parte imobiliária, visto que possui direitos inerentes à propriedade, conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil (OLIVEIRA, 2017).

Desse modo, Oliveira acredita que a casa é plena, visto que todos os atributos da propriedade, gozar, reaver, usar e dispor estão reunidos em um só sujeito. Ou seja, aqui de fato são considerados proprietários, sem limitações e restrições.

Ainda, o Direito Real de coisa própria é necessário a abertura de uma matrícula própria no cartório de imóveis, mediante a averbação desse fato na matrícula da edificação-base e nas matrículas de Lajes anteriores (TARTUCE, 2021, p. 590).

Rosenvald, leciona que a Laje não é mera projeção inserida acima de uma imóvel alheio, e sim, deve-se criar uma matrícula própria, dando autonomia ao dono da Laje na qual se torna proprietário de sua Laje.

Por outra via, entendendo existir um direito real sobre coisa alheia:

Realizando pesquisa em textos publicados na internet, obras jurídicas e consultando diretamente alguns colegas juristas, a questão, de fato, é tormentosa e divide a doutrina contemporânea. Assim, são adeptos ao direito real sobre coisa alheia: José Fernando Simão, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Salomão Viana, Cristiano Chaves de Farias, Rodrigo Mazzei, Frederico Viegas de Lima, Maurício Bunazar, Cesar Calo Peghini, Eduardo Busatta, Alexandre Barbosa, Luciano Figueiredo, João Ricardo Brandão Aguirre, Pablo Malheiros da Cunha Frota e Rodrigo Toscano de Brito. (TARTUCE, 2021, p. 589)

Gagliano e Pamplona Filho, entendem que a Laje é direito real sobre coisa alheia. Para os referidos autores, o dono da estrutura - base cede o uso da superfície superior ou a parte de baixo do seu imóvel, dado a existência de unidade imobiliária distinta. Em resumo, o titular do Direito Real Laje não é considerado

---

<sup>10</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. 2018. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/05/Marquesi-civilistica.com-a.7.n.1.2018.pdf>.

proprietário do imóvel construído sobre a Laje, mas apresenta certo animus domini, ou seja, possui faculdades amplas, similares àquelas derivadas do domínio.

Os autores entendem que o instituto incide sobre coisa alheia, tendo a propriedade restrita ou limitada, não transformando o titular da Laje em proprietário, pois àquele cabe apenas a liberdade de gozar, usar e dispor da unidade.

Nesse viés, Kumpel e Borgarelli, defendem que o instituto se trata de natureza jurídica sobre coisa alheia, excluindo a chance de ser um direito real sobre coisa própria, visto que deveria ter sido inserido junto ao art. 1.228 do Código Civil, pois versa sobre as modalidades de propriedades.<sup>11</sup>

Farias, diz que a Laje, decorre como um novo direito real, com as prerrogativas de gozo e fruição, com natureza limitada e, além disso, o autor entende que o dono da laje é mero acessório do direito de propriedade.

O ilustre Stolze, entende como coisa alheia, não deve ser misturado com a propriedade, pois não abarca o solo, sendo assim é mero imóvel sobre outro imóvel de terceiros.<sup>12</sup>

Contudo, observa-se que não se sabe precisar a natureza jurídica do Direito Real de Laje, existindo, divergências doutrinárias.

Diante a divergência doutrinária acerca da natureza jurídica do Direito Real de Laje, o mais coerente é distinguir o Direito Real de Laje como Direito Real sobre coisa própria, pois em virtude da regulamentação no Cartório de Imóvel, gera-se uma matrícula autônoma, ou seja, a Laje se torna independente da construção-base e o titular passa ser dono, podendo exercer todos os direitos de propriedade.

---

<sup>11</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. 2017a. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>.

<sup>12</sup> STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões**. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>.

### **3 DA DISCIPLINA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE**

#### **3.1 DIREITOS E DEVERES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

##### **3.1.1 DOS DIREITOS DO LAJEADO**

Como em toda relação jurídica, na Laje, há o vínculo de duas ou mais pessoas, incidindo normas jurídicas sobre as partes.

Farias, traz diversos direitos do lajeado, sendo o primeiro a respeito da unidade imobiliária independente, de titularidade distinta, não podendo se falar em fração ideal de terreno, conforme o que preceitua o artigo 1.510- A, §4º do Código Civil.

O segundo direito do lajeado, trata-se daqueles previstos no artigo 1.510-A, §2º do Código Civil, onde o lajeado deve pagar tributos relativos apenas à sua construção, portanto, é o direito do lajeado que cada imóvel esteja submetido a contribuições tributárias da sua unidade (BRASIL, 2002).

O terceiro é que ambos componentes da relação jurídica têm o direito de efetuar reparos em sua unidade, no entanto são-lhe conferido o direito de cobrar daquele que não contribuiu.

Por fim, o último direito segundo El Debs, é acerca da leitura do artigo 1.510-D, §§ 1º e 2º do Código Civil, dispõe que a preferência, do lajeado frente aos demais (terceiros) para adquirir em caso de alienação ou ruína da estrutura -base, podendo, então, levantar nova construção.

##### **3.1.2 DOS DEVERES DO LAJEADO**

Dias, mencionam três deveres ao lajeado: O primeiro dever do lajeado é que existe a possibilidade em caso de urgência realizar reparos nas áreas que sirvam à construção-base, arca com as despesas urgentes, e posteriormente, em regime de partição as despesas poderão ser rateadas.

O segundo dever que toca ao lajeado, é que o lajeado deve contribuir com o lajéario conforme as despesas e gastos causados pelas reformas urgentes.

Por fim, o último dever citados pelos autores, se concerne em manter íntegra a propriedade que edificou a estrutura base, desse ponto vem a obrigação disposta no artigo. 1.510- E do Código Civil de reconstruir a edificação-base, caso houver a sua destruição.

### 3.1.3 DOS DIREITOS DO LAJEÁRIO

Conforme Farias, o primeiro direito é o acesso distinto, com isolamento funcional, esse direito que toca o lajeário, encontra-se no art. 1.510 A, §3º do Código Civil. No entanto, o lajeário pode utilizar uma fração do terreno do dono da estrutura-base para fazer o seu acesso.

O segundo direito conforme Tartuce (2021) que toca o lajeário é ser cobrado pelos tributos e encargos que recaiam sobre a sua laje, bem como possui o direito de usar, gozar, dispor, mas não tem o direito de reivindicar, mas apenas de ingressar com demandas possessórias.

Já o terceiro direito refere, Farias, que o lajeário terá o direito de preferência, caso venha alienar, onerosamente, a sua parte. Assim, o art. 1.510- D, §§ 1º e 2º, dispõe como será exercida essa preferência entre os lajeários.

Farias, Incube como deveres ao lajeário arcar com os tributos e encargos de sua laje, visto que terá tributos e encargos próprios, conforme o art. 1.510 - A, §2º do Código Civil.

### 3.1.4 DOS DEVERES DO LAJEÁRIO

Além disso, o lajeado, como também o lajeado, tem o dever de arcar com os custos da manutenção das áreas comuns em toda construção. Podendo, posteriormente, entrar com ação de regresso para cobrar o valor, caso haja oposição.

Por fim, é dever do lajeado e do lajeado respeitar o direito de preferência, podendo apenas alienar a terceiros caso não haja interesse.

## 3.2 PRINCIPAIS FORMAS DE CONSTITUIR A LAJE

Primordialmente, a forma de constituição do Direito Real é “erga omnes”, e os requisitos para a aquisição é própria e diferenciada, podendo em regra, ser adquirida

através de um negócio jurídico, mas também a aquisição poderá ser feita por outros meios. Vejamos:

### 3.2.1 O REGULAMENTO DA LAJE POR NEGÓCIOS JURÍDICOS

O autor Azevedo (apud TARTUCE, 2016, p.221), entende que o negócio jurídico é a liberdade negocial, onde você detém autonomia privada, onde as partes têm uma composição e interesse, seja ele com a mesma finalidade ou uma finalidade específica.

Nesse cenário, lesiona Farias que a constituição de direito reais, por meio de um negócio jurídico, poderá ser adquirida por meio de aquisição, transferência ou modificação, porém o marco inicial para se ter validade será quando for feito o instrumento público que deverá ser lavrado em cartório, por ex: a escritura pública.

Nesse viés, o artigo 172 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), o texto dispõe que referente aos direitos reais, é necessária a averbação ou o registro no cartório de imóvel. Por outro lado, o artigo 108 do CC, dispõe que: se o valor do imóvel for inferior a trinta salários mínimos, é necessário que o registro seja por meio de instrumento particular.<sup>13</sup>

Como exposto acima, é possível a constituição de Direito Real de Laje por meio de negócio jurídico. Assim, Farias entende como regra, que o dono da estrutura - base poderá conceder a parte de cima a um terceiro, constituindo um direito independente, seja através de um negócio jurídico inter vivos (compra e venda, doação) ou depois da morte (testamento).

Portanto, como exposto acima o negócio jurídico deve seguir a regra, sendo ela a escritura pública, no entanto, caso o valor for menor a 30 salários mínimos será o instrumento público, assim após o registro terá a abertura de uma nova matrícula tornando o imóvel autônomo e independente, de acordo com o § 3º do artigo 1.150-A do Código Civil.

### 3.2.2 A USUCAPIÃO LAJEÁRIA

---

<sup>13</sup> BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm).

Os autores entendem que os direitos reais suscetíveis à posse também são possíveis de aquisição originária, já na usucapião deve ser analisado o decurso do tempo.

Farias, traz que a aquisição originária da Laje pode ocorrer através da usucapião, com isso o direito será bipartido, sendo assim, o imóvel da estrutura-base, vai permanecer com seu proprietário, mas a parte sobrelevada do imóvel inserido na laje será sujeita a usucapião.<sup>14</sup>

No entanto, são necessários preencher alguns requisitos, quais sejam, a posse ininterrupta, mansa e pacífica, além de verificar o lapso temporal exigido pela Lei específica e o ânimo de dono. Ademais, outros requisitos para se usar, caso não haja o ânimo de dono, seria o acesso independente e o orçamento das despesas da laje.

### 3.2.3 O REGULAMENTO DA LAJE POR DECLARAÇÃO UNILATERAL DE VONTADE

Conforme Farias, o Direito Real de Laje poderá ser adquirido por uma declaração unilateral de vontade do titular do imóvel base, independente da concordância do terceiro (eventual beneficiário).<sup>15</sup>

Dessa maneira, os autores entendem que o dono do imóvel - base poderá vender/alienar a sua laje, mas a laje deverá preencher os requisitos previsto na Legislação, quais sejam, acesso autônomo e independente da estrutura - original e registro no cartório de imóvel, sendo necessário a criação de uma nova matrícula.

### 3.2.4 A CONSTITUIÇÃO DE LAJES SUCESSIVAS (SOBRELAJE)

---

<sup>14</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. **O puxadinho virou lei: a Lei n. 13.465/17 e a disciplina do direito real à laje.** 2017. Disponível em: <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2017/07/14/o-puxadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/>.

<sup>15</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. **O puxadinho virou lei: a Lei n. 13.465/17 e a disciplina do direito real à laje.** 2017. Disponível em: <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2017/07/14/o-puxadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/>.

O legislador trouxe a possibilidade de o lajeado ceder a sua Laje para a construção de uma nova Laje, sendo necessário que se preencha alguns requisitos, quais sejam, o dono da estrutura-base tem que ter autorizado de maneira expressa e dos demais lajeados também, termos previstos no art. 1.510 - A, §6 Código Civil.

Para Farias, a sobrelaje possibilita que o lajeado institua sucessivas lajes, seja ela em linha ascendente ou descendentes, com independência e acesso autônomo. Ademais, é importante que nova matrícula tanto a sobrelaje como da edificação original esteja regularizada.

### 3.3 EXTINÇÃO DA LAJE

As formas de extinção da Laje encontram-se inseridas no art. 1.510 - E do Código Civil (BRASIL, 2002), onde trata da extinção da laje em razão da ruína da construção - base.

Essa extinção efetua-se por existir ligação entre a Laje e a edificação-base. Contudo, a dependência física não se dá pelo vínculo jurídico, visto que são direitos autônomos com matrículas distintas.

Em seguida, o dispositivo legal supramencionado traz exceções, quais sejam, se este tiver sido instituído sobre o subsolo havendo ruína da estrutura-base, é possível até que o dono da Laje reconstrua os pilares da construção-base e aí mantenha a sua laje sobreposta. O inciso II deste artigo, aborda, então, que se ultrapassar o prazo de 5 anos sem reconstruir a construção - base, também terá a extinção do instituto, ainda que parcial.<sup>16</sup>

Segundo Farias, são aplicáveis ao Direito Real de Laje os modos de extinção da propriedade abordados no art. 1.275 do Código Civil, quais sejam: alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação. Contudo, as formas de perda da propriedade são classificadas em voluntárias e involuntárias, de modo que a voluntária se dá através da renúncia e abandono, já a segunda concerne ao perecimento e desapropriação.

---

<sup>16</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm).

## 4 PREVISÃO CONSTITUCIONAL E A APLICABILIDADE DA LAJE

### 4.1 O DIREITO À MORADIA

O tema exposto encontra-se inserido no art. 6º da Carta Magna, sendo este um direito fundamental para toda a população.

A obra de Ingo Sarlet reflete a ideia de que o direito à moradia já deveria ser acolhido desde a época da criação da Constituição de 1988 e, não, ser incluído depois de anos.

Ademais, temos a função social como uns dos princípios de ordem econômica, inserido no art. 170º, inciso II e III.

Diante disso, os dispositivos mencionados acima, consistem em proteger a moradia e a função social, e posteriormente gerar uma possível retribuição ao Estado.

Segundo o art. 1º, inciso II, da Constituição, é dever do Estado estabelecer projetos e programas para buscar e estabelecer movimentos/ações em prol de erradicação da pobreza, em especial, nas favelas e para moradores que residem em áreas de risco.

Assim, o exercício ao direito de propriedade e a função social, ambos tentam atingir o interesse público e se interligam, ou seja, o Estado poderá dispor se necessário da propriedade em prol do interesse público, dado que a função social traz a característica de ordem econômica. Diante disso, a análise contemporânea acerca da moradia trouxe uma perspectiva mais social.

Como exposto acima, a função social deve-se buscar a sustentabilidade e igualdade da cidade.

Por mais, o direito à moradia também se encontra respaldado na Declaração Universal dos Direitos Humana, além de outros dispositivos/instrumentos internacionais, sendo este a Convenção Americana de Direitos Humanos.

Outro dispositivo da Constituição que aborda sobre a digna moradia, encontra-se inserido no art. 23º, inciso IX. Nota-se que antes da Emenda Constitucional nº 26 de 2000, já existia essa proteção à moradia, no entanto não era expressa.

Observa-se que é posto ao Estado como atuação efetiva, estabelecer políticas públicas e programas eficientes para o direito à moradia, em especial a classe menos favorecida.

Ademais, se pudesse escalonar o direito à moradia seria o direito mais importante, porque reflete principalmente a Dignidade Humana.

O direito à moradia digna é complexo, possibilita um lar para as famílias, estabelece uma qualidade de vida e segurança.

Por fim, frisa-se que o Estado deve possibilitar a população políticas públicas, inserindo meios de garantir este direito.

#### 4. 2 A FUNÇÃO SOCIAL DA LAJE

A princípio, a propriedade é vínculo jurídico registrado, entre a pessoa e a coisa, utilizando-se do poder de usar, gozar e dispor do bem.

A propriedade é utilizada para dar uma moradia ao seu dono, além de ser também objeto de aquisição econômica familiar.

Mário Deloitte,<sup>17</sup> Dispõe em seu artigo que a existência da propriedade é um dos pilares que visa o interesse social. Ademais, Deguit entendia que o poder legislativo nem sempre deveria agir de maneira discricionária, deveria existir uma limitação, para buscar um viés social, visando um destino produtivo à moradia.

Observa-se que a moradia sofreu várias transformações históricas, no século passado detinha o caráter absoluto. Já na contemporaneidade trouxe uma interpretação em prol da sociedade e das necessidades sociais, tendo o interesse coletivo como o ponto basilar.

Em razão disso, a propriedade foi inserida na Carta Magna, como direito fundamental, contudo deve-se analisar também a sua função social, elencada no art. 5º XXIII.

A propriedade deve não apenas atender o interesse individual, e sim, o interesse coletivo.

---

<sup>17</sup> José Mário Delaiti de Melo. Advogado especializado em Direito Civil e Administrativo militante nas áreas de consultoria e contencioso judicial e administrativo Consultor Jurídico Servidor Público Administrador Teólogo Mestre e Doutor em Teologia. Pós-graduando em Direitos Humanos e graduando em Administração Pública e em Filosofia. Pós-doutorado PHD em Filosofia Cristã. É autor de diversos artigos jurídicos nas áreas de Direito Administrativo Civil Ambiental Processual Civil Família Trabalhista Tributário e Penal

Por fim, a propriedade deve ser utilizada como um meio econômico tanto familiar, como para o Estado, é justamente que insere a função social do Direito Real de Laje, dado que traz a possibilidade de moradia digna à população, em especial aquelas inseridas nas áreas da comunidade.

#### 4.3 APLICABILIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE - JURISPRUDÊNCIAS ACERCA DOS CONFLITOS (TJ-PE)

A proposta do Legislador em criar o Direito Real de Laje foi a aquisição da moradia e a regulamentação das moradias irregulares. Por outro lado, o ponto positivo da regulamentação para os moradores, se dá pela abertura de matrícula própria no cartório de imóveis, onde terá sua unidade com titularidade distinta, garantindo uma maior confiabilidade e eficácia na utilização do seu imóvel, além da possibilidade de constituir direito tendo como objeto a construção.

Entretanto, por mais que a intenção do Legislador seja a melhoria da qualidade de vida das pessoas, ainda sim, existem vários fatores sociais que impedem a aplicabilidade de tal instituto.

Nesse cenário, Nicolau Sevckenko <sup>18</sup> em sua obra "A Revolta da Vacina", dispõe as políticas públicas inseridas pelo Estado na época, além da visão imobiliária e o descaso instalado. O autor também, dialoga que as políticas públicas do Estado na época eram válidas, mas a forma de aplicação não detinha eficácia.

Trazendo para o tempo atuais e trazendo para a efetividade do instituto, pode surtir o mesmo efeito, ou seja, os mesmos problemas de ineficácia enfrentados com a vacinação contra varíola.

Logo, verifica-se que o instituto acaba-se criando mais problemas e conflitos do que soluções, dado que existem uma grande ausência de conhecimento perante a população acerca do Direito Real de Laje e todos os trâmites para sua regularização, além de que o Estado não possui políticas suficientes, além da população não ter acesso à informação para que busquem seus direitos.

Outro ponto, desde a criação da Lei não se obteve a devida divulgação e nem projetos e ações para veicular e expor o instituto e a sua importância.

---

<sup>18</sup> SEVCENKO, Nicolau. **A Revolta da Vacina: Mentis insanas em corpos rebeldes**. São Paulo: Scipione, 2003, p. 6 – 7.

Logo, a consequência disso, são os inúmeros conflitos judiciais enfrentados pelos moradores. Verifica-se diversos casos judiciais no Estado de Pernambuco acerca da não regulamentação do Direito real de Laje.

Nesse sentido, as jurisprudências:

**a) Processo nº 23029-47.2020.8.17.2001, Data de julgamento 01/07/2022**

Direito Civil e Processual Civil. Apelação Cível. Reintegração de Posse. Casa dividida em dois pavimentos. Matrícula única. Litispendência não configurada. Anulação da sentença. Necessidade de instrução do feito. Prevenção. Risco de decisões conflitantes. Recurso provido. Decisão unânime.

Em que pese a inexistência formal de desmembramento ou direito de laje no referido imóvel, é inconteste a existência de 2 pavimentos, nos quais, atualmente, tem a posse do térreo Laura e do 1º andar Maria Ivanilda. 2. Analisando detidamente os autos e o teor da ação 26639-28.2017.8.17.2001 é possível perceber que essa última versa apenas sobre o térreo. 3. Destaca-se existir petição de aditamento à inicial, presente no ID 13863574, à qual Maria Ivanilda informa estar na posse do primeiro andar do bem, razão pela qual a lide versa somente sobre a parte térrea do imóvel. 4. Vê-se que com a presente ação, 23029-47.2020.8.17.2001, Laura pretende reaver a posse da integralidade do imóvel, ou seja, pretende retirar Maria Ivanilda do 1º andar. 5. Entende-se pela não caracterização da litispendência no caso em análise e pela necessidade de anulação da sentença recorrida. 6. Destaca-se ainda não estar o feito maduro para julgamento e ser indispensável a devida instrução do feito. 7. Recurso provido.

(TJ - PE: Apelação Cível n. 23029-47.2020.8.17.2001, Relator: FRANCISCO EDUARDO GONCALVES SERTORIO CANTO, Data de Julgamento: 01/07/2022, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 01/07/2022).

Trata-se de apelação cível, tendo como assunto esbulho, turbação, ameaça, onde o Des. Francisco Eduardo Gonçalves Sertório Canto, votou pela não caracterização da litispendência e pela anulação da sentença recorrida. Além disso, destaca não estar o feito maduro para julgamento e ser indispensável a devida instrução do feito. Por fim, o relator votou rejeitando os embargos de declaração, mantendo o acórdão embargado. (TJ, 2022)

Seu voto fundamentou que a Maria Ivanilda informou morar no 1 andar do imóvel, e a lide versa apenas sobre a construção-base do imóvel, com a pretensão de retirar a Maria Ivanilda da Laje, por essa razão seu entendimento em não caracterizar a litispendência. (TJ, 2022)

**b) Processo nº 205-18.2020.8.17.2770, Data de julgamento 08/06/2022**

Direito Civil. Apelação Cível. Jurisdição voluntária. Desmembramento do imóvel. Construção vertical. Direito real de laje. Reforma da sentença. Provimento do recurso. Decisão unânime.

Da análise dos autos, percebe-se tratar de construção vertical, ou seja, do terreno ao qual são proprietários, aos autores construíram um imóvel com dois pavimentos: térreo e primeiro andar, que pretendem separar. 2.Em que pese terem os autores em sua inicial pleiteado a desmembramento do imóvel, observou se tratar de direito real de laje, invocado pelos autores em seu apelo. 3.O fundamento trazido pela sentença caberia se versasse o pedido sobre parcelamento de solo urbano, ou seja, se os autores pretendem dividir o terreno em dois, o que não é o caso dos autos. 4.Provimento do recurso. Decisão Unânime.

(TJ - PE: Apelação Cível n. 205-18.2020.8.17.2770, Relator: FRANCISCO EDUARDO GONCALVES SERTORIO CANTO, Data de Julgamento: 08/06/2022, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 16/05/2022).

A demanda refere-se a uma apelação cível acerca da divisão e demarcação do imóvel, onde o relator do recurso, Des. Eduardo Sertório Canto, votou pelo provimento do recurso de Paula e J.S.G.J, para reformar a sentença formulada e deferir o pedido da inicial, sustentando que na verdade se tratava do Instituto Direito Real de Laje, visto que as partes pleiteiam o desmembramento, no entanto a demanda se encaixa no artigo 1.510 - A do CC, §1º. (TJ, 2022)

O relator ressaltou ainda que no texto legislativo do referido artigo não dispõe requisito de tamanho mínimo para a configuração do Direito da Laje, além das partes estarem em comum acordo para a divisão da propriedade. (TJ, 2022)

No entanto, o relator ressaltou a hipótese do cabimento da fundamentação da sentença caso o pedido versasse sobre a parcelamento do solo urbano, o que não é o caso dos autos. Portanto, não visualizou nenhum impedimento legal. (TJ, 2022)

**c) Processo nº 0011556-19.2020.8.17.9000, Data de julgamento 31/05/2021:**

Agravo de Instrumento. Direito Real de Laje. Ordem de desocupação em cumprimento de sentença suspensa. Pandemia da Covid-19. Risco de contágio. Provimento do recurso. Decisão unânime. 1. A Probabilidade do direito alegado pela agravante decorre da verossimilhança das alegações aventadas em seu recurso (...). 2. Não ignoro o fato de o feito estar sem poder usar, gozar e fruir do bem de titularidade dele. No entanto, estamos no momento de calamidade pública, decorrente da pandemia, razão pela qual a sociedade deve respeitar o isolamento social e manter os deslocamentos restritos. 3. No mês de março/2021, houve o aumento de mortes, a superlotação de hospitais e o avanço do risco de contágio, tendo o Governo do Estado de Pernambuco determinado novo lockdown com fechamento do comércio (...). 4. O TJPE já havia expedido a Recomendação conjunta n. 2, de 3 de junho de 2020, no sentido de evitar concessão de mandados de reintegração/imissão de posse ou mesmo de despejo, visando evitar o agravamento da exposição ao vírus das famílias sujeitas ao cumprimento desta ordem. Suspensão da ordem de desocupação. 5. Provimento do recurso. Decisão unânime. (Agravo de Instrumento n. 0011556-19.2020.8.17.9000, Relator: Eduardo Sertório Canto, Data de Julgamento: 31/05/2021, 3ª Câmara Cível.

O pleito é acerca do agravo de instrumento em relação à obrigação de fazer e não fazer, onde o relator Des. Eduardo Sertório Canto, em seu voto, entendeu por deferir a concessão da tutela antecipada, com fundamento no artigo 300 do CPC, manteve a decisão do juízo de 1º, assim dando provimento ao recurso para a determinação de suspensão da ordem de desocupação. (TJ, 2021)

Esse voto se deu em virtude do período pandêmico, pelos aumentos de mortes, superlotação de hospitais, altos riscos de contágio, além do lockdown. Portanto, foi uma decisão apreciada de forma superficial. (TJ, 2021)

A síntese fática do caso refere-se ao agravado de instrumento perpetrado pela agravante Marinalva, na qual afirma ter sido abandonada pelo filho de José, assim morando na Laje da casa de José, tendo sido efetuado benfeitorias (reformas). No entanto, agravado José, vem tentando assumir a posse do imóvel, estando assim sem poder gozar, fruir, usar um bem que é de titularidade dele. (TJ, 2021)

**d) Processo nº 0051862-08.2013.8.17.0001, Data de julgamento 21/09/2020:**

Apelação Cível. Ação de reintegração de posse. Alegação de domínio. Direito real de laje. Lide petitoria. Inadequação da via eleita. Ação

possessória. Infungibilidade das ações. Ausência de posse anterior. Não provimento do recurso. Decisão unânime. 1. A ação de reintegração de posse é regulada pelo art. 561 do CPC e, para ser procedente, exige a prova da posse anterior do imóvel, do esbulho e da data deste, além da perda da posse. A presença dos requisitos legais impõe a concessão de mandado reintegratório. 2. A presente ação de reintegração é via inadequada para o fim almejado neste feito, por ser de natureza possessória e destinada a reintegrar quem tinha posse e perdeu ou nela está sendo turbado. 3. A reintegração não se confunde com as ações reivindicatória e de imissão de posse, de natureza petítória. Nestas, reivindica-se a posse mediante a demonstração do domínio dos bens em litígio; na de reintegração ao invés, deve-se comprovar a posse anterior. 4. Para ficar caracterizado o interesse de agir, o sujeito deve demonstrar a utilidade do processo (interesse-necessidade) e a utilização de via adequada para este fim (interesse-adequação). 5. A apelante é carecedora de ação, por faltar-lhes interesse processual na modalidade adequação, isto é, a via eleita por ela não se presta aos fins almejados. 6. Não há fungibilidade entre as ações possessórias e petítórias, razão pela qual não é possível apreciar pedido possessório da apelante em substituição ao petítório. 7. Não provimento do recurso. Decisão unânime.

(Apelação Cível - 0051862-08.2013.8.17.0001, Relator: Francisco Eduardo Goncalves Sertorio Canto, 3ª Câmara Cível, Data de julgamento: 21/09/2020, Data da Publicação: 14/10/2020)

O litígio é em relação à apelação civil de uma ação de reintegração de posse da Laje. De acordo com o Des. Eduardo Sertório Canto, não dar provimento ao recurso, visto que no seu entendimento a ausência de posse anterior, ou seja, a ação de reintegração é uma via inadequada, na qual deveria ter entrado com uma ação reivindicatória, visto que reivindica a posse mediante a demonstração do domínio dos bens em litígio, já na reintegração deve comprovar a posse anterior. (TJ, 2020).

**e) Processo nº 0003762-15.2017.8.17.2480, Data de julgamento 22/02/2022:**

Civil e processo civil - apelação - ação declaratória de copropriedade - imóvel em discussão adquirido pela genitora das partes - desprovimento. 1. As provas havidas aos autos são coesas ao demonstrar que o imóvel em discussão foi adquirido pela genitora das partes apelante e apelada, ora falecida, embora o contrato de financiamento junto à CEF tenha sido feito no

nome do apelante e, portanto, o posterior registro do bem. 2. A apelante não demonstrou a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373, II) à copropriedade do imóvel que ficou evidenciado na instrução probatória. 3. Recurso conhecido e desprovido.

(Apelação cível - 0003762-15.2017.8.17.2480, Relator: Humberto Vasconcelos Júnior, 1ª Câmara Regional de Caruaru - 1ª Turma, Data de julgamento: 22/02/2022).

A demanda trata acerca de apelação civil tendo como objeto a propriedade, onde o Des. Humberto Costa Vasconcelos Júnior, votou negando provimento ao recurso interposto, mantendo a sentença do 1ª, visto que conforme as provas carreadas aos autos, as alegações advindas do apelo não são capazes de inquinar a sentença. (TJ, 2020).

Ainda de acordo com o Desembargador, as provas se encontram coesas e bem fundamentadas no sentido de que a genitora do apelante e do apelado adquiriu o bem objeto da lide, mas o empréstimo foi inserido no nome do apelante. Portanto, o que remete a essa hipótese são as diversas contas em nome da genitora falecida, o contrato de prestação de serviço, o recibo de contrato do financiamento com a Caixa Econômica Federal, além do contrato particular de compromisso de compra e venda, com firma reconhecida em cartório. (TJ, 2020)

Ademais, o relator fundamenta que o fato do imóvel está no cartório em nome do apelante, não gera uma verdade absoluta. Adicionalmente, a informação de que a genitora não possui renda não condiz e são contraditórias, conforme as provas arroladas. (TJ, 2020)

Por fim, ressaltou o relator que há outra contradição do apelante, visto que a Caixa Econômica Federal não poderia aprovar um financiamento de contrato de empréstimo, antes de haver o desmembramento nem a inscrição do Direito de sobrelevação, Direito Real de Laje, relativo ao 1 andar. (TJ, 2020).

#### 4. 4 APLICABILIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE - DAS VISITAS NOS CARTÓRIOS DE IMÓVEIS DE RECIFE

Esta seção destinou-se a exteriorizar a inaplicabilidade e a ineficácia do Direito Real de Laje. Portanto, buscou-se em visitas *in loco* nos cartórios de Recife o

quantitativo de registros de imóveis que foram regularizados pelo instituto, desde 2016 até 2022.

Contudo, na primeira visita *in loco* no Cartório do 1º Registro Geral de Imóveis de Recife, situado na Rua Siqueira Campos, 160 Sala 102, Recife/PE - CEP 50010-010, no dia 19 de setembro de 2022, não obteve nenhuma abertura de matrícula.

Segunda visita *in loco* no cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife, situado na Rua: João Fernandes Vieira, 489, Boa Vista Recife/ PE - CEP 50050-245, no dia 19 de setembro de 2022, não obtive acesso à informação.

Terceira visita *in loco* no cartório 3º Ofício de Registro de Imóveis do Recife, acentuado na Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira, Recife/PE- CEP 52051-060, no dia 19 de Setembro de 2022, não obteve nenhuma abertura de matrícula.

Quarta visita *in loco* no cartório 4º Registro de imóveis do Recife, situado na Rua Benfica, 126, Madalena Recife/ PE - CEP 50720-001, no dia 19 de Setembro de 2022, não obteve nenhuma abertura de matrícula.

Quinta visita *in loco* no cartório 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE, situado na Rua Av. Agamenon Magalhães, 2939 6º andar Sala 603, Espinheiro, Recife/PE- CEP 52021-170, no dia 19 de Setembro de 2022. Assim, consoante levantamento de dados realizado na serventia supracitada ficou constatado apenas um registro do Direito Real de Laje, apenas uma abertura de matrícula.

Conclui-se, portanto, que a efetividade/ aplicabilidade do Direito Real de Laje no município de Recife está significativamente enfraquecida, levando em consideração a baixa demanda, o que se percebeu pelo pequeno número de abertura de matrículas firmadas nos cartórios de imóveis da região.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou apresentar os argumentos doutrinários acerca dos elementos e espécies do instituto Direito Real de Laje, bem como mostrar as decisões do Tribunal de Justiça de Pernambuco nas quais refletem nos conflitos gerados pela falta de regulamentação e ausência do conhecimento da Laje.

Por mais, o trabalho também buscou mostrar através das visitas nos cartórios de imóveis do Recife, que ainda existe grande ausência de regulamentação em razão do desconhecimento dos moradores.

Inicialmente, foi mostrado o contexto de surgimento citado no projeto de lei que antecedeu à criação da Lei Federal nº 13.465/2017, as alterações e modificações acerca do art. 1.225, inciso XIII e os arts. 1.510-A a 1.510-E, inciso III do Código Civil. Além de discorrer sobre o objetivo da regulamentação fundiária, em prol de moradia digna para à população.

Posteriormente, tratou-se do conceito e sua natureza jurídica, inclusive a divergência doutrinária entre o Direito Real de Laje sobre coisa própria ou alheia, qual o fundamento dos autores acerca do caso. Importante ressaltar também a respeito das obrigações entre as partes, visto que há o vínculo de duas ou mais pessoas, incidindo normas jurídicas sobre as partes.

Ademais, existe o meio de extinção do Direito Real de Laje, quais sejam, voluntária ou involuntária, podendo também ser aplicada a forma de extinção da propriedade.

Por mais, discutir-se sobre a previsão Constitucional acerca da moradia e da função social da Laje.

Na sequência, trouxe a efetividade do Instituto, no estudo verificou-se que em que pese a intenção é a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, ainda existem vários fatores que impedem a efetividade.

Foi identificado através dos julgados do Tribunal de Justiça de Pernambuco que existe grande quantidade de conflitos, em virtude da não regulamentação e pela ausência de conhecimento do direito.

Também foi identificado que a efetividade/aplicabilidade do Direito Real de Laje no município de Recife está significativamente enfraquecida, levando em consideração a baixa demanda, o que se percebeu pelo pequeno número de abertura de matrículas firmadas nos cartórios de imóveis da região.

Portanto, deve-se estabelecer pautas para debates na câmara municipal do Recife com intuito de trazer soluções para a regulamentação e sua gratuidade, bem como que sejam feitas ações sociais para regulamentar a Laje, e viabilizar os programas de TV, rádios, internet e redes sociais, além de efetuar mutirões nas comunidades para levar mais publicidade desse direito.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. M. **Introdução à metodologia do trabalho científico**: elaboração de trabalhos na graduação. São Paulo, SP: Atlas, 2010. p. 25

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; **Diário Oficial** (da República Federativa do Brasil), Brasília, 11 de julho de 2017; disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 11/02/2023

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial** (da República Federativa do Brasil), Brasília, 31 de dezembro de 1973; disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em 11/02/2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial** (da República Federativa do Brasil), Brasília, 10 de janeiro de 2002. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)> Acesso em 01/11/2022.

BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. **Diário Oficial** [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 2016 dez.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **O puxadinho virou lei: a Lei n. 13.465/17 e a disciplina do direito real à laje**. 2017. Disponível em <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2017/07/14/o-puxadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/>. Acesso em 01/11/2022

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia**. Salvador: JusPodvim, 2018. p. 24-25

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**;

volume único. São Paulo: Saraiva, 2017, p.1075

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro – Direito das Coisas**. V. 5. Ed.16- Editora Saraiva, 2021, p.209

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5**. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GONÇALVES, Carlos, R. e Pedro Lenza. **Esquematizado - Direito Civil 2 - Contratos em Espécie - Direito das Coisas**. Brasileiro vol. 2: Direito das coisas - 10 ed. - Saraiva, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Migalhas, set. 2017a. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>>. Acesso em 12/10/2022.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito de laje: características e estrutura**. Revista de direito imobiliário, v. 40, n. 83, p. 477-494, 2017.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Civilistica.com, a. 7, n. 1, p. 1-24, 2018. Disponível em <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/05/Marquesi-civilistica.com-a.7.n.1.2018.pdf>>. Acesso em 01/11/2022

MELO, José Mário Delaiti de. **Função social da propriedade**. Disponível em: [http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=12660&revista\\_caderno=7](http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7). Acesso em fevereiro de 2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **DIREITO REAL DE LAJE À LUZ DA LEI 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, julho/2017 (Texto para Discussão nº 238), p. 5. Disponível em <[TD238\\_Capa.pub](TD238_Capa.pub) (senado.leg.br)>. Acesso em 05/10/2022.

RANGEL, Helano Márcio Vieira Rangel; SILVA, Jacilene Vieira da. **O direito fundamental à moradia como mínimo existencial, e sua efetivação à luz do estatuto da cidade.** Veredas do Direito, Belo Horizonte, v.6, n. 12. P. 59. julho-dezembro de 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** Ed 9- Grupo GEN, 2021, p.1120

RODRIGUES JR., Otávio Luiz. **Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo,** disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo> acessado em 11/02/2023.

ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação de propriedade.** Disponível em: Acesso em: 11/02/2023

SARLET, Ingo. **A eficácia dos direitos fundamentais.** 6. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p. 156.

SARLET, Ingo. **O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia.** In: Revista do Direito do Consumidor, ano 12, abr.-jun/03, p. 205-206

SEVCENKO, Nicolau. **A Revolta da Vacina: Mentis insanas em corpos rebeldes.** São Paulo: Scipione, 2003, p. 6 – 7.

SEVCENKO, Nicolau. **A Revolta da Vacina: Mentis insanas em corpos rebeldes.** São Paulo: Scipione, 2003, p. 46 – 47.

STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões.** Disponível em: Acesso em: 11 fev. 2023.

STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em:11/02/2023.

TARTUCE, Flávio. **A Medida Provisória introduz o Direito Real de Laje no Código Civil.** Disponível em: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com/2016/12/medida-provisoria-introduz-o-direito.html>. Acesso em 05/10/2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4.** Ed. 13. Grupo GEN, 2021, p. 590

TARTUCE, Flávio. **Direito civil – Direito das Coisas – Vol. 4.** Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.589

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. **A função social no código civil.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais Sobre Coisas Alheia. Superfície.** Disponível em: <http://www.abdconst.com.br/revista3/silviovenosa.pdf>. Acesso em: 01/11/2022.