



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
CURSO DE DIREITO**

GUILHERME DIAS DAS NEVES

**DIREITO REAL DE LAJE:
e sua relação com o direito real de superfície**

JUIZ DE FORA - MG

2019

GUILHERME DIAS DAS NEVES

**DIREITO REAL DE LAJE:
e sua relação com o direito real de superfície**

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Joseane Pepino de Oliveira

JUIZ DE FORA – MG

2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

Guilherme Dias das Neves

Aluno

Direito real de laje: e sua relação com o direito real de superfície

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

Joseane Pepino de Oliveira

Orientador

[Assinatura]

Membro 1

[Assinatura] Leonardo R.F. de Mena

Membro 2

Aprovada em 01 / 08 / 2019.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, minha Rocha e Salvação, que com Seu amor imensurável tem cumprido Suas promessas em minha vida. A minha mãe, pelo cuidado e carinho e por ter acreditado em mim, o teu amor me fez chegar até aqui. Aos meus irmãos, pela amizade, pelo apoio e a alegria de viver em família. Ao meu avô e minha avó, pelos ensinamentos e memórias que levarei por toda vida. Aos colegas de faculdade, pela experiência inigualável e amizade. A minha orientadora Joseane Pepino de Oliveira, por não ter medido forças para me ajudar e nem me deixar desistir. Obrigado pela paciência, perseverança e por ter acreditado em mim.

RESUMO

No presente trabalho foi desenvolvido uma análise da natureza do direito de laje, com objetivo de analisar este novo direito real propondo uma reflexão sobre o tema e relação com o já existente direito de superfície. Durante a tramitação do projeto de lei muito se questionou a falta de necessidade da criação de novo direito, alegando ser o direito de laje uma variação do direito de superfície. O direito de laje foi sancionado através da lei 13.465 de 11 de julho de 2017 alterando Código Civil, possibilitando ao proprietário de uma construção base ceder a superfície superior ou inferior de sua edificação com a finalidade do proprietário manter uma unidade distinta do original que foi construída sobre o solo. O direito real de laje abrange o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos privados ou públicos, projetados verticalmente, como unidade imobiliária autônoma, sendo que as demais áreas construídas e pertencentes ao proprietário da construção base não são contempladas pelo terceiro. Este trabalho visa apresentar este novo instituto e apresentar a sua relação com o Direito de Superfície.

Palavras-Chave: Direito de laje. Direito de superfície. Direitos reais.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 DIREITO DE LAJE	7
2.1 Abordagem histórico conceitual	7
2.2 Espécies de laje.....	11
2.3 Direitos e deveres das partes	12
3 REGISTRO	16
4 DA RELAÇÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E DO DIREITO REAL DE LAJE	18
4.1 Variação do direito de superfície: justificativas dos doutrinadores contrários a criação do novo direito.....	18
4.2 Diferenças entre o direito de laje e superfície: justificativas que levaram a criação do novo direito.....	20
5 CONCLUSÃO.....	22
REFERÊNCIAS	

1 INTRODUÇÃO

O crescimento das periferias por intermédio de ocupações clandestinas deu origem à crise urbana espacial nas cidades brasileiras, atingindo um desenvolvimento urbano acelerado e desproporcional, feito à revelia ao critério do ordenamento jurídico e da urbanização.

A ideia de moradia é peculiar do ser humano. A laje é tradicionalmente brasileira e foi criada para suprir tal carência espacial. Através da Medida Provisória 759/2016 o direito de laje foi inserido no Brasil e adicionado ao Livro das coisas o título XI, atribuindo ao código civil os artigos 1.510-A a 1.510-E, dentre outras ordenações. O direito de laje foi constituído com o objetivo de reconhecer a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de diferentes titularidades localizadas em uma mesma área sobre o solo. Por meio de seu regulamento o direito de laje torna possível a regularização da moradia, outorgando ao adquirente o poder de registrar e ter a matrícula particular da unidade edificada sobre a laje.

Pode-se definir o direito de superfície como um instrumento real sobre coisa alheia, e manifesta-se como um desenvolvimento da propriedade. O direito de superfície é uma permissão concedida pelo proprietário do terreno a terceiros para edificação e uso por tempo determinado, salvo quando for realizada uma obra no subsolo, podendo o objeto da concessão ser gratuito, ou cobrado um valor fixo na forma de pagamento à vista ou parcelado.

Na visão de alguns doutrinadores, (a exemplo de Otávio Luiz Rodrigues Jr. e Rodrigo Mazzei), “o novo direito de laje não é digno de exclusividade de toda a coluna. É preciso, no entanto, registrar o sobressalto com a deficiência de capricho técnico na construção dessa norma, principalmente porque soluções muito mais apropriadas seriam capazes de alcançar o direito de superfície, já existente”.

Diante disto a proposta deste trabalho é analisar o direito real e sua relação com o direito real de superfície buscando verificar suas semelhanças e dessemelhanças a fim de compreender melhor este novo direito.

O presente trabalho está dividido em três capítulos. No primeiro capítulo é feita a apresentação do Direito Real de Laje através da abordagem histórica e conceitual, bem como as espécies de laje e os direitos e deveres das partes. O segundo capítulo discorre sobre o registro. Por último, no terceiro capítulo é apresentado a relação do direito real de superfície e do direito real de laje.

É também objetivo deste trabalho proporcionar o entendimento científico do direito real de laje através da abordagem metodológica e analisar a visão e conceituação de vários

juristas e autores, destacando a compreensão dos mesmos, que contribuíram de forma significativa para o entendimento do tema proposto.

O trabalho permite concluir que através da legalização da laje, muitas pessoas que antes viviam envoltos à insegurança de não ter sua moradia regularizada hoje possuem o direito de ter o registro e a matrícula de seu imóvel, bem como o reconhecimento da existência de várias unidades independentes construídas no mesmo espaço com titularidades distintas.

2 DIREITO DE LAJE

2.1 Abordagem histórico conceitual

Antigamente, nas populações greco-romanas havia o direito sobre uma terra estabelecida para cada família, em acordo com as leis da época eles acreditavam que suas terras eram sagradas, sendo assim cada solo deveria ter uma divisória que deixasse bem claro para o proprietário vizinho que aquela terra pertencia a outrem e que tal direito de titularidade não poderia ser violado.

Os romanos entendiam que tudo que estava sobre o solo se incorporava necessariamente, por direito natural, ao seu proprietário. Este era o princípio *superficies solo cedit*, traduzido nas regras da acessão imobiliária. Assim, aquela época, como corolário deste sistema, não se concebia a propriedade da construção separada da propriedade do solo. Logo, tudo que fosse edificado sobre o solo a ele se agregaria e passaria a pertencer exclusivamente ao seu proprietário. (MAZZEI, 2007, p. 23).

O direito de superfície iniciou-se no período rudimentar para trazer correções de algumas consequências do conceito romano de domínio, tais transformações tornavam antieconômicas, até porque a partir de determinado momento histórico não podia negar que uma realidade inovadora foi consolidada em Roma, fruto do desenvolvimento de diversos aspectos e dos avanços alcançados.

Os magistrados romanos passaram a conceder concessões aos particulares, de modo a permitir-lhes que fossem erigidas edificações sobre o solo público, ao longo de estradas ou em praças públicas. Tornaram-se famosas as autorizações a banqueiros,

a fim de que pudessem construir *tabernae*, lojas para aí exercerem suas atividades (MAZZEI, 2007, p. 27 apud JUSTO, 1997).

Após décadas, os plebeus se revoltaram contra os compatriotas, nascendo desde então a Lei das XII Tábuas, que em sua oitava tábua estabelecia sobre os direitos prediais que estava em vigor naquela época, ou seja, com o passar dos tempos observou-se uma enorme necessidade de constituir normas referentes à propriedade, desde então a superfície foi obtendo natureza de direito real.

A história do Brasil catalogou desde o período de colonização a existência de espaços de desagregação, como pode citar o caso das senzalas em relação à casa grande. Os quilombos são também são exemplos evidentes destes lugares de exclusão, em que os negros, escapados das fazendas e engenhos, lutavam pela sobrevivência. No decorrer dos tempos os espaços de segregação chegou aos centros urbanos.

Com o fim da escravidão, ocorreu um aumento considerável de desempregados e por consequência disso aumentou os subempregados, impossibilitando ao mercado de trabalho acolhê-los. Houve um agravamento deste cenário com a migração de muitas pessoas da zona rural para a zona urbana, influenciando no aumento da população.

Segundo dados do IBGE/2005: de 6,5 milhões de pessoas que vivem no País em aglomerados subnormais, a metade está nos estados de São Paulo (2,07 milhões) e do Rio de Janeiro (1,38 milhão). Dois em cada três desses brasileiros moram nas capitais onde o número de moradores das favelas cresceu 39,3% na década de 1990, passando de 3 milhões para 4,2 milhões (AMARANTE, 2012, p. 5).

De acordo com Amarante (2012, p. 6) apud Rodrigues (2003), muitas são as causas sociais das favelas brasileiras, em suma, estão correlacionadas à deficiência de moradias para atender à demanda de crescimento dos grandes centros urbanos:

A favela surge da necessidade do onde e como morar. Se não é possível comprar uma casa pronta, nem terreno onde autoconstruir, tem-se que buscar uma solução. Para alguns essa solução é a favela. A favela é a conjugação de vários processos: da expropriação dos pequenos proprietários rurais e da superexploração da força de trabalho no campo, que conduz a sucessivas migrações rural-urbana e também urbana-urbana, principalmente de pequenas e médias para as grandes cidades. É também produto do processo de empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto.

É comum nas favelas e subúrbios a ocorrência de um proprietário ceder a outrem a laje para que sobre ela possa construir. Através do amparado pelo direito de laje que o

desenvolvimento vertical se socializou dentro do contexto da favela propriamente dita. O direito supracitado é aceito na comunidade, e se torna atual de formas distintas. O mais usual se dá quando o primeiro morador vende para um terceiro o direito de edificar moradia sobre a laje de sua casa. Esse direito é consentido entre as partes em forma de contrato, mesmo diante de circunstâncias especiais, quando o primeiro proprietário do terreno de superfície vender a laje antes mesmo de ter edificado sua moradia, ou seja, sem a laje ainda ser construída.

Comprar e vender a laje é uma prática corriqueira entre os moradores da favela, tornando uma opção de acesso ao espaço urbano e à moradia, aplicada constitucionalmente como um direito essencial.

Os direitos reais no Brasil possuem a característica da taxatividade, isto significa que os mesmos não podem ser criados pela simples vontade das partes, tampouco pelo costume ou necessidade sociais. Os direitos reais precisam de lei que os prevejam e somente após passam a ser efetivamente recepcionados pelo ordenamento pátrio. Sendo assim, apesar da ampla utilização deste negócio jurídico a “venda da laje” não poderia ser reconhecida com direito real autônomo, gerando para alguns que conseguiram averbação a construção um condomínio em geral.

De acordo com Marquesi (2018), o direito sobre laje é exemplo de como os fatos sociais acabam motivando o agir legislativo. Na linguagem tradicionalmente brasileira, fora outorgado o status ao direito sobre o “puxadinho”, a despeito disso descreve Farias, El Debs e Dias (2017, p. 15).

O direito de laje nasce como um fenômeno social espontâneo no seio de várias favelas brasileiras. É uma espécie de “puxadinho”, onde ocorre a construção de unidades de habitação no piso superior ou inferior de um imóvel já edificado. Muitas vezes, a laje é construída para contemplar uma situação de ampliação da família ou então para proporcionar uma nova fonte de renda para o dono do imóvel. O certo é que, uma vez construída, a laje adquire uma feição autônoma e independente em relação ao imóvel original, ganhando uma espécie de vida própria na perspectiva dos membros daquela comunidade. E é justamente aqui que reside o problema, pois não é fácil compreender essa realidade usando apenas as lentes e os institutos tradicionais do “direito do asfalto”. Apesar de ser um instituto que surge no coração do “direito de Pasárgada”, suas consequências vão muito além “do morro”. Na verdade, a definição da natureza jurídica da laje terá imensas consequências para o “direito do asfalto”. A depender do enquadramento jurídico que for feito, o direito de laje terá consequência para o direito tributário, para o direito sucessório, para o direito possessório, para o direito obrigacional, para o direito imobiliário, para o direito urbanístico e assim por diante. Em outras palavras, quer queiram, quer não queiram, os juristas precisam abrir os olhos para essa nova realidade.

Em virtude do elevado número de áreas que precisam de regulamentação fundiária e imobiliária no Brasil, foi publicada, no Diário Oficial da União do dia 22/12/2016, a Medida

Provisória nº 759, que ao ordenar sobre as regulamentações fundiárias urbana e rural, acresceu o parágrafo XIII ao artigo 1.225 do Código Civil e constituiu como novo direito real o direito de laje.

A medida provisória supracitada regularizou uma prática comum entre os brasileiros, a construção de puxadinhos popularmente intitulado de lajes, reconhecidas pelo direito civil como um imóvel independente com probabilidade de coexistir de forma individual e autônoma em relação à construção do solo.

Percebe-se, assim, que neste primeiro instante a doutrina incumbiu-se de dar uma saída aos anseios sociais e procurar possibilidades para tentar abrandar a sede de regulamentação das construções em laje que se propagam pelo país. E, note-se ainda, que tal forma de construção não possui nenhum vínculo ou é nascida de classe social. Mas se caracteriza como um acontecimento advindo pelos inúmeros estratos e nas variadas localidades.

O legislador classifica como laje a edificação que acima ou abaixo dela se faz. Não seria necessário, portanto, intitular a nova figura direito de laje, mas de direito sobre a laje ou direito sob a laje. A concessão desse direito real só é possível mediante uma edificação, como explica o autor a seguir:

O direito em questão está relacionado ao poder de edificar. Simples uso não o configura, pois é mera posse temporária. Se o terceiro usa a laje sem nada construir, tem-se fenômeno como comodato, locação ou posse injusta. Por isso, se o dono do prédio autoriza o terceiro a transitar pela laje, para fins de festas e churrascos de fim-de-semana, não se perfaz o direito em apreço. Com efeito, para que se configure o direito real de laje necessário é que o terceiro edifique. Vale isso a dizer tratar-se de concessão tipicamente *ad aedificandum*, que pressupõe a construção, pelo concessionário, de edificação que desde o princípio manterá sua autonomia em relação ao edifício base (MARQUESI, 2018, p.3)

Farias, El Debs e Dias (2017, p. 33-34) esclarecem que se faz necessário abordar a denominação utilizada pelo legislador, destinado a conceituação do direito de laje, conforme a seguir:

Em que pese o termo “laje” não revestir da pomba e tecnicismo tão comuns no linguajar jurídico, visto que “propriedade em sobrelevação” ou outras formas pudessem dar um especial destaque para o tema, entende-se que no caso, “acertou na mosca” a *mens legis* ao escolher e respeitar a origem do instituto, nascido que foi diretamente dos meandros das relações sociais, denominado de forma que o povo, o homem /mulher comum compreende, com clareza e objetividade, dignificando, sobremaneira, o novo direito real. [...] A palavra laje, em que pese seu pouco conteúdo técnico, traz enorme vantagem também detectável na nomenclatura de outros direitos reais (servidão, usufruto, propriedade, etc.): é um termo que pode ser “sentido” pelo sujeito, que pode ser compreendido pela razão e aprendido por diversos sentidos. Ao se mencionar “laje” o interlocutor é capaz de exemplificar e

visualizar o que se expressa, dando um primeiro (e fundamental) passo para a operabilidade. Esta característica é deveras importante para a solidez e utilidade de um instituto.

Importante ressaltar que existe uma plena separação entre a laje e o terreno, estabelecendo assim uma propriedade de três dimensões, como explica os autores a seguir:

A propriedade em três dimensões é a nova propriedade, é o novo direito de laje. Não tridimensional no sentido apenas geométrico como já apontaram alguns, mas muito além dos algoritmos e arestas, a laje é propriedade em três dimensões porque calcada (1) em um desentranhamento da obviedade de vinculação ao solo (2) porque nascida dos mais direitos e gritantes anseios sociais e (3) porque possibilita um reconceber das titularidades muito além da dicotomia propriedade-limitação. A propriedade tridimensional no aspecto geométrico já havia sido reconhecida pelos condomínios edilícios, agora, alcança-se a real propriedade em três dimensões, apresentando-se como um novo direito real sobre coisa própria, que ir figurar ao lado da conhecida propriedade do secular *ius quiritium*. (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017, p.80).

A efetivação do direito de laje veio, mesmo que de forma tardia, suprir uma lacuna social quanto a atribuição de propriedade as áreas ocupadas em conjunto, desfazendo de vez os famigerados condomínios “forçados” que se criavam diante das construções dos ‘puxadinhos”. Por outro lado demonstra uma vertente mais contemporânea de se visualizar o direito de propriedade.

2.2 Espécies de laje

Por meio das novidades apresentadas pela Lei 13.465/17, verifica-se diferentes viabilidades de corporificação do direito lajeário. Constituído tanto pela construção vertical superior, nomeada de sobrelevação ou ascendente, quanto pela construção inferior, nomeada infrapartição ou descendente.

É bem verdade que, na redação original da Medida Provisória que deu origem ao direito, somente se autorizava a constituição da laje a partir de um desdobramento vertical superior (para cima), em relação ao imóvel originário (a chamada construção base). Restringia-se então, a laje à sobrelevação da lâmina da propriedade que lhe serviu de base, não se reconhecendo a possibilidade de se constituir o novo direito em porções ou em espaços inferiores (abaixo da linha da propriedade original) (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017, p. 46).

Nota-se que a laje em sobrelevação, é a mais habitual na construção de laje, entrelaçando-se muitas vezes com a base do próprio instituto. E na hipótese de formações

horizontais, na mesma fileira do imóvel primário, não existirá laje, podendo configurar a existência de condomínio urbano simples.

É válido examinar, o texto cedido, *in litteris*, ao artigo 1.510-A, caput, do Código Civil: “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”. (BRASIL, 2016).

Segundo Farias, El Debs e Dias (2017), a menção à palavra superfície procedeu de uma mera escolha linguística do legislador, não existindo nenhuma ligação com o direito real de superfície.

Ainda segundo autor supracitado, existem algumas diferenças entre a laje em sobrelevação (laje superior) e a laje em infrapartição (laje inferior), descritas a seguir:

A laje em sobrelevação (construção superior) é a mais típica das construções de laje, confundindo-se com a própria essência do instituto. É a projeção natural da visão de lâmina de superfície sobrelevada. Os primeiros estudos no Brasil sobre o tema já alinhavam a laje sobrelevada ao instituto, como aplicação natural dos preceitos do direito de superfície. A existência da laje em sobrelevação está ligada à construção-base, tanto física, quanto juridicamente. Não apenas na instituição da laje, mas durante toda existência desta, estará ligada à construção inicial ou a laje que antecede) – sem que isto implique acessoriedade quando da transmissão da construção que subjaz, em face da autonomia jurídica do direito de laje. Distinta é a situação da laje construída infrapartição (construção inferior). É bem verdade que não há como se negar uma certa correlação implicacional entre o imóvel originalmente construído e laje que lhe é subjacente, sendo indiscutível uma certa vinculação estrutural. Contudo, tal vinculatividade não será perene, visto que mesmo com a destruição da construção-base a laje em infrapartição não deixará de existir, passando, enquanto não houver reconstrução, a ser imóvel próprio. (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017, p. 48 e 49).

Vale ressaltar que a laje em infrapartição, poderá ser construída sem que a edificação estruturada seja superior. Não existe fundamento algum que impossibilite que um terreno, que apresente uma estrutura somente de laje superior, sem paredes, ou seja, independente de qual seja a forma de acabamento, tenha constituído no espaço que lhe seja subjacente, um direito de laje.

2.3 Direitos e deveres das partes

As partes envolvidas no contexto do direito real de laje, como em quaisquer relações jurídicas dispõem de direitos e deveres mútuos, determinados pela doutrina. Segundo a nova regulamentação legal, a laje pode estar situada tanto embaixo quanto em cima da construção

base, podendo assim concluir que a solução lajeado/lajeário se apresenta como a mais favorável, direta e simples possível. No entanto, o proprietário do imóvel é o lajeado.

O primeiro direito que toca o lajeado segundo os autores abaixo é manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção-base. Não há mix de propriedade na laje, logo, não há que se falar em propriedade comum e propriedade individual ou autônoma (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017).

Não existirá frações ideais, como descrito no art. 1.510-A, §4º, CC – “A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas” (BRASIL, 2016), nem tampouco sobre o terreno principal qualquer incidência. Desta forma, em decorrência de a laje e a construção base serem independentes, não incorrerá tributação para a nova construção principal, mas cada imóvel estará sujeito a tributos próprios e contribuições. Oliveira, (2018, p.3) descreve:

A cada nova laje cedida, criar-se-á um elemento novo de tributação, não havendo, desta forma, qualquer acréscimo na área tributada do lajeado. Nesta lógica, conclui-se que fique vedado aos municípios favorecerem sede contingente gradação no Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) para elevar a alíquota do mesmo, alegando que a laje produz acréscimo de valor na construção-base.

A autonomia tributária deve-se caracterizar de forma absoluta, não se permitindo deduzir, perante pena de *bis in idem*, independente qual seja a categoria de melhoria para a construção base como resultado da edificação na laje. De acordo com a autora a seguir, é também direito do lajeado:

Através da composição da laje surge para o lajeado o direito de se opor, sem arbitrariedade, à criação de novos direitos de laje. A cada lajeário é conferida a viabilidade de construir novo direito de laje sobre, ou abaixo, da que lhe couber. Todavia, é necessária a obtenção da anuência de todos os outros lajeários e do lajeado. Cabe ressaltar que a outorga de construção de nova laje é cedida ao lajeado, em concorrência com os outros legitimados, e não podendo ele exceder os limites estipulados para todo e qualquer direito subjetivo, amparados no art. 187, CC (OLIVEIRA, 2018, p.3).

O direito possibilita ao lajeário realizar reparos de urgência na construção, como descrito no artigo 1.510-C, do CC: “§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção (BRASIL, 2016).

O artigo 1.510-D cita o direito de prioridade ao titular da construção base e ao titular da laje na preferência de aquisição da laje que estiver à venda. Dessa forma, a preferência será concedida primeira ao dono da construção base, como descrita no artigo e seus incisos:

A Art. 1510-D - Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.
§ 1º O - titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.
§ 2º Se - houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada (BRASIL, 2016, p. 268).

Tratando-se dos deveres, observa-se no artigo 1.510-E do CC que o titular possui o dever de manter a construção base em perfeito estado de conservação, para que o direito de laje dos demais titulares não seja prejudicado. De acordo com os autores a abaixo, é dever do lajeado contribuir com as áreas que sirvam ao prédio e custear de forma parcial com as despesas urgentes efetuadas pelo lajeário. A seguir serão descritas as obrigações (ônus proporcionais) do lajeado em reconstruir a edificação base, caso ocorra a destruição da mesma.

Em regra por uma questão estrutural, boa parte das áreas que sirvam a todo prédio estarão ligadas à construção-base. Contudo, isso não implica dizer que será o lajeado a custear a manutenção delas ou que este terá uma proporção maior no rateio. A proporção de participação não está atrelada a qualquer fração sobre a propriedade, mas sim ao benefício e serviço auferido pelo lajeado da área em questão. A escada terá para ele pouca serventia, mas os encanamentos lhe serão essenciais, assim como o telhado. Enfim, o melhor caminho em relação ao custeio proporcional, será a especificação no contrato de cessão (e em cada um dos demais) da forma como tais valores serão divididos. Não é demais reconhecer que, apesar de não haver exigência legal, que as partes podem optar por estabelecer uma convenção geral do edifício em lajes, estabelecendo critérios de convivência e formar de rateios de despesas comuns. Vive-se a era do diálogo, da necessidade interpelação entre as pessoas para que se desenhe uma sociedade com menos conflitos e com mais acertamentos e, neste admirável novo mundo, não veio a laje se estabelecer como mais uma fonte de discórdia, mas sim como instrumento de regularização e paz. Tanto o lajeado quanto o lajeário podem realizar reparações urgentes em áreas que sirvam a todo o edifício em lajes, e a eles toca o dever de arcar com os custos, em regime de repartição. Deve-se observar que não há qualquer obrigatoriedade de que se recorra à via judicial para a efetivação da cobrança, já que o caminho ideal será a solução amigável do pagamento. (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017, p.85 e 86).

Ainda que não existam áreas em comum entre a construção-base e a laje e a propriedade das áreas seja atribuída tão somente aos seus titulares, todos terão o dever de cooperar com a conservação do prédio, possibilitando as partes fazerem a divisão como bem entenderem. Por último, em caso de demolição o lajeado possui o dever de reconstruir a construção base, como descrito art. 1510-E:

A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos; Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína (BRASIL, 2016, p. 268)

O direito a um acesso independente é o primeiro direito que toca o lajeário, de acordo com a redação do art. 1510-A § 3º que determina:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor (BRASIL, 2017, p. 270).

Segundo Farias, El Debs e Dias (2017, p. 89, 90) o lajeário possui também o direito de usar, gozar e dispor, conforme descrito abaixo:

O direito de usar (*jus utendi*) é a prerrogativa conferida ao lajeário de servir-se da coisa, utilizando-a da forma que melhor convir (dentro dos limites legais), excluindo, assim, que terceiros façam igual uso mesmo que o lajeário não esteja continuamente utilizando-se da coisa sempre à sua disposição, para que dela se utiliza sempre que quiser, inspirando-se em conhecida lição do direito civil; O direito de gozar (*jus fruendi*) implica na faculdade de colher frutos naturais ou civis fornecidos pela coisa, bem como aproveitar de seus produtos (assim compreendidos como os proveitos que quando retirados acabam diminuindo quantitativamente a própria coisa principal); A outro giro, o direito de dispor (*jus abutendi*) compreende a prerrogativa de alienar a coisa a qualquer título ou permitir que sobre ela incida quaisquer ônus. Não significa, contudo, que o lajeário tem o direito de destruir a coisa como bem quiser.

O lajeário também possui o direito de reivindicar (*actio rei vindicatio*), com o benefício de buscar a laje de quem de modo injusto a possuiu.

A ação reivindicatória tem natureza real e o proprietário pode valer-se dela para retomar a coisa de quem injustamente a possui ou detenha. O diploma legal de que trata a laje, não trouxe expressamente o direito de reivindicar, entretanto, esta é uma situação onde se vê além da norma, tendo em vista, que o direito de laje faz parte da classe dos direitos reais sobre coisa própria, sendo possível o lajeário lograr do direito dessa tutela petítória (OLIVEIRA, 2018, p.4).

Como já mencionado nos direitos e deveres do lajeado, um dos deveres do lajeário é contribuir com uma parcela dos tributos e encargos advindos da laje da construção base de forma amigável. Outro dever do lajeário é o de poder realizar obras que forem emergenciais, como previsto no art. 249 do CC.

Por último, é direito do lajeário, exigir a outorga de todos os demais lajeários e do lajeado. Antes de constituir novo direito de laje sobre a construção que edificou, deve-se encaminhar um requerimento pelas vias normais de notificação, o mesmo vale para o cônjuge/companheiro do titular do direito que caberá o consentimento da outorga.

3 REGISTRO

Como mencionado de forma concisa na Lei 13.467 de 2017, a regulamentação registral do direito de laje, inserindo um dispositivo único na Lei de Registros Públicos. Deste modo, inúmeras questões de ordem prática requerem reflexão e debate, tendo como objetivo viabilizar a concretização desse novo direito como instrumento de política urbana e regulamentação de situações fáticas.

Para se constituir direito de laje, deva-se estar regularmente averbada a construção na matrícula do imóvel e existir alvará de construção aprovado referente à edificação a ser realizada sobre a já existente ou algum outro documento do ente público certificando que existe potencial construtivo. Entendimento diverso implicaria na constituição de um direito real que teria objeto ilícito (construção proibida), ferindo o art. 104, inciso II, do Código Civil (FIUZA; COUTO, 2017, p. 14).

A Lei 13.465/2017 inclui § 9º no art. 176 da Lei 6.015/1973: “A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.” (NR) (BRASIL, 2017).

O dispositivo supramencionado considera três princípios registrais fundamentais: especialidade, continuidade e unitariedade matricial, tendo que ser interligado com o art. 1.510-A, § 3º do próprio diploma, da qual a redação prescreve que os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma instituída em matrícula própria, conseguirão usar, gozar e dispor dela.

O direito real de laje deu origem a unidades imobiliárias independentes, concedendo ao titular propriedade da construção sobreposta. Supramencionadas unidades incumbirá objeto de matrícula própria e seus titulares terão anistia para alienar e gravar, autonomia

registrar essa conferida através do § 1º do art. 1.510-A do Código Civil: “O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação”. (BRASIL, 2016).

Além disso, se o direito real de laje pressupõe o registro do imóvel original e de seu terreno, a matrícula certamente conterà a descrição com medidas perimetrais e confrontantes, em atenção ao princípio da especialidade dos registros públicos. Interpreta-se a regra como impossibilidade de regularização da segunda construção, sem o uso do instituto do direito real de laje. O princípio da especialidade é de origem doutrinária e foi concedido dos direitos reais de garantia na referência à especialização da hipoteca. Tal princípio determina a necessidade de descrição completa do imóvel e do direito, bem como a qualificação dos sujeitos que fazem parte deste direito. Assim, todo imóvel e todos os sujeitos devem estar perfeitamente individuados. O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2017, p. 217 e 218).

O princípio da especialidade está explícito nos arts. 176, II, III e parágrafos, e 224 a 226 da Lei 6.015/1973. Em concordância com a doutrina, o princípio da especialidade é subdividido em três categorias, as quais são: especialidade objetiva (essencial para o registro de imóveis), especialidade subjetiva (se refere à individualização) e a especialidade do fato jurídico, a qual não é admitida pelo ordenamento jurídico, somente as duas primeiras foram aceitas devido a maior relevância registraria.

Nestes casos, pelo princípio da gravitação jurídica, a construção (acessório) se presume pertencer ao titular do terreno (principal). No entanto, nada impede que seja instituído por meio de escritura de constituição de direito de laje, na qual compareça o proprietário registral e o titular da laje, estabelecendo-se a área da construção sobreposta, que será objeto da laje, abrindo-se a matrícula correspondente para o novo direito real, com o consequente registro desse direito em nome do beneficiário (FIUZA; COUTO, 2017, p.14).

Nas situações em que a edificação construída na matrícula já exista não se pode negar ao instituto a possibilidade de regularizar situações jurídicas, sendo uma das partes o proprietário registral e a outra parte o titular da edificação sobreposta.

4- DA RELAÇÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E DO DIREITO REAL DE LAJE

4.1 Variação do direito de superfície: justificativas dos doutrinadores contrários a criação do novo direito

Roberto Paulino de Albuquerque Júnior fez uma crítica diante do fato de que o direito real de laje não é novidade no Direito brasileiro, mas trata-se somente de uma categoria do direito de superfície que já constava na legislação nacional desde 2001, intitulada a superfície por sobrelevação. Ainda segundo o jurista, descrevem Carmona e Oliveira (2017 p. 7):

Por isso ressaltou que a permissão de abertura de matrícula registral autônoma, que é tema delicado do direito de superfície; e a permissão de constituição do direito sem submissão ao regime do condomínio edilício, embora úteis e importantes, são regras que deveriam ter sido incluídas na disciplina do direito de superfície, não havendo sentido em inscrever como direito real autônomo no Código Civil uma modalidade de um direito real já previsto, muito menos em utilizar-se terminologia menos técnica quando já se dispõe de uma mais adequada em utilização.

Pablo Stolze criticou a atitude do legislador em inaugurar disciplina específica do direito real de laje, na visão dele, ao invés de introduzir nova lei o legislador poderia tratar do instituto no âmbito do próprio direito de superfície. O jurista supracitado ainda concluiu:

No entanto, exaltou o fato de que a regulação do direito real de laje deu visibilidade a uma situação social bastante comum nas cidades brasileiras. Ressaltou, ainda, tratar-se de um direito real limitado à estrutura autônoma edificada, devendo-se interpretar com cautela, porém, o requisito do “acesso independente”, pois, na realidade urbanística brasileira, uma mesma escada ou rampa de acesso pode ser utilizada simultaneamente por vizinhos que habitem unidades sobrelevadas contíguas. Exaltou, também, a autonomia registral conferida ao novo direito real, mas criticou a vedação a concessões de sobrelevações sucessivas, sob a perspectiva do princípio constitucional da função social (CARMONA; OLIVEIRA, 2017, p. 7).

Por fim, o jurista Otavio Luiz Rodrigues Junior criticou a ausência de técnica na redação do novo direito real, discernindo como um direito-possibilidade, e o não emprego das bases do direito de superfície já existente.

Para se entender melhor a discussão necessário uma explanação breve sobre o direito de superfície.

O direito de superfície, também denominado de propriedade superficiária, é o direito real que autoriza a construção ou plantação em terreno alheio, constituindo propriedades

diferentes entre o proprietário e superficiário. O instituto teve sua origem no Direito Romano, surgiu com a finalidade de mitigar a regra do *superficies solo cedit*, que atribui ao proprietário do solo a titularidade das acessões.

O direito de superfície adquiriu o status de direito real através da Lei 10.406 de 10.01.2002, com previsão promulgada no Título IV, respaldado nos artigos 1369 a 1377. Como direito real, o bem aderido será, no entanto, alienável através do ato inter vivos e transferível por sucessão testamentária ou legítima. Este direito para o Código Civil é conferido com a finalidade exclusiva de cultivo, edificação, urbanização, industrialização, ou qualquer outra exploração de interesse social, conseguindo abranger terrenos públicos ou particulares, instituído na forma remunerada ou gratuita, por tempo certo e determinado.

A sistemática utilizada pelo legislador, além de referir-se tanto a propriedade rural como urbana, exclui a possibilidade desse instituto abranger também o subsolo, exceto no caso de obra cuja necessidade seja inerente à concessão superficial.

Algumas disposições compostas no Código Civil se divergem com o estabelecido previamente pelo Estatuto da Cidade, resultado da dupla normatização do instituto. No entanto, objeto da concessão se remete a plantações, a superfície será dirigida exclusivamente pelo Código Civil, enquanto que o Estatuto da Cidade prediz apenas a possibilidade da concessão da superfície pelo proprietário urbano.

Muitas são as similaridades entre o direito de superfície e o direito de laje, Carmona e Oliveira (2017, p. 13), esclarecem abaixo:

Em ambos os casos, há suspensão dos efeitos da acessão (*superficies solo cedit*), não se consolidando como propriedade do detentor do solo a obra erigida sobre o terreno, mas configurando direito real distinto (arts. 1.369 e 1.510-A do Código Civil); nos dois, a concessão do direito poderá ser feita de modo gratuito ou oneroso (arts. 1.370 e 1.510-A — o último é silente a respeito, interpretando-se a omissão, portanto, como possibilidade); o direito de superfície e o direito de laje são transmissíveis a terceiros (arts. 1.372 e § 3º do art. 1.510-A); e, em caso de alienação dos direitos (propriedade sobre o terreno ou direito de superfície; e construção-base ou laje), haverá direito de preferência, em igualdade de condições (arts. 1.373 e 1.510-D). Ademais, embora o parágrafo único do art. 1.396 do Código Civil disponha que a superfície, em regra, não alcança o subsolo, o Enunciado 568 da VI Jornada de Direito Civil destaca que o direito de superfície deve ser interpretado de modo a abranger o uso não apenas do solo, como do subsolo e do espaço aéreo correspondente ao terreno, na forma fixada no contrato, admitindo o direito de sobrelevação, nos termos da legislação urbanística. A justificativa para a edição do enunciado é conferir a máxima eficácia possível ao direito de superfície previsto no Código Civil e no Estatuto da Cidade, transformando-o em importante instrumento de aproveitamento da propriedade imóvel.

Ao contrário do que ocorre com o direito real de laje, o direito de superfície não possibilita propriedade plena e perene, somente resolúvel, resultando em um desdobramento, pelo qual uma construção ou plantação é analisada, isoladamente, da propriedade do solo, mas as duas as propriedades incidem sobre o mesmo bem imóvel e não sobre unidades autônomas, entendidas como imóveis diferentes, como acontece no direito de laje.

O direito de superfície era frequentemente relacionado ao direito de laje pelos juristas brasileiros. Mesmo diante da falta de questões controvertida entre os dispositivos concernentes ao direito de superfície das duas normas legais, a lei n. 10.275/2001 apresenta aspectos não citados pelo Código Civil, de 2002, alargando, os objetos de concessão de tal direito. Como anteriormente visto, excedendo a probabilidade de uso do solo, implantando o uso do subsolo e do espaço aéreo concernente ao imóvel no rol de hipótese compreendido pelo direito de superfície. Contudo, o Código Civil de 2002 escolheu por restringir esse rol, em seu parágrafo único do Art. 1.369, não permitindo obra no subsolo, a não ser em casos intrínseco ao objeto da concessão.

De acordo com Farias, El Debs e Dias (2017) deve-se concordar que o direito de laje é um direito essencial implícito, tratando-se de simples implicação do caráter fundamental do direito de propriedade, uma vez que se trata de nova manifestação do mesmo. Além disso, considera-se que o direito de laje é um direito fundamental tendo em vista a sua finalidade de assegurar a dignidade da pessoa humana sob o ponto de vista do direito à moradia e do direito ao referencial espacial conferido às pessoas.

4.2 Diferenças entre direito real de laje e superfície: justificativas que levaram a criação do novo direito

É de fundamental importância salientar que o direito de laje não deve ser confundido com o direito de superfície, como explica Farias, El Debs e Dias (2017, p. 35) a seguir:

Nesta segunda não há discussão sobre o espaço aéreo sobre as edificações ou plantações já existentes, mas sim a possibilidade de que se constitua direito de superfície sobre terreno já edificado ou plantado, gerando a cisão entre a propriedade do solo e as já existentes acessões, o que tem grande valia econômica, gerando para o proprietário do imóvel a possibilidade de alienar o solo e ainda utilizar (enquanto superficiário) as acessões, ou a obtenção de renda com a transmissão dos bens construídos e plantados, mediante recebimento do *salarium* ou cânon, na periodicidade estipulada pelas partes.

O direito real de laje tem um domínio de empregabilidade específico: as favelas e demais espaços de mesma natureza. Esta exceção, no entanto, não é aplicável ao direito de superfície, ou seja, à sobrelevação, que poderia incidir em qualquer área, urbana ou rural.

Enquanto que o direito de superfície é temporário e não gera uma propriedade na sua totalidade, o direito real de laje é permanente e gera propriedade absoluta e com matrícula inerente para o imóvel, com poucas limitações, fundamentadas no regime do condomínio edilício, conforme o art. 1.510, caput e §1º, do Código Civil Brasileiro⁵, descritas abaixo:

[...] Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício; [...] (BRASIL, 2016, p. 278).

Não é permitido ao direito de superfície abrir matrícula para a propriedade superficiária, pelo fato do mesmo possuir autonomia. Todos os atos relacionados à propriedade do solo e à propriedade superficiária permanecerão inscritos em matrícula única, como já ocorre com os demais direitos reais sobre coisa alheia e de garantia (SARMENTO FILHO, 2006).

O direito real de laje por sua vez exige a abertura de matrícula própria, em razão da definitividade da cisão perpetrada. Como constatado são várias as diferenças entre o direito de laje e o direito de superfície, mesmo diante de sua modalidade de sobrelevação.

O direito insurgente que se verifica em comunidades de baixa renda, notadamente nos grandes centros urbanos, em que, premidas pela necessidade, as pessoas alienam gratuita ou onerosamente a laje de suas propriedades para que outras construam. Este fenômeno social passou a ser identificado como ‘direito de laje’ que, de certa forma, é um mecanismo paraestatal de aplicação do direito de superfície (MELO, 2001, p.11).

É de extrema importância a compreensão de que as prévias das linhas a respeito do que hoje se idealiza como o direito real de laje originou-se do entendimento de situações específicas, de propriedades em sobrelevação que trouxeram especial ponderação pelos

estudiosos. O Estatuto da Cidade em seu art. 21, § 1º, estabelecia que: “O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística”. (BRASIL, 2016).

De acordo com Farias, El Debs e Dias (2017, p. 35), o código civil citava redação mais desconexa, ao definir que o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, exceto se for próprio do objeto da concessão (art. 1.369, Parágrafo único, do Código de 2002), esclarecendo que tal disposição não impossibilitaria a aprovação da laje em infrapartição, mas dificultava a aplicação analógica de seus regulamentos.

O Código Reale, contudo, em razão da pouca amplitude do seu texto em tema de superfície, acabava por viabilizar a cessão de superfície em sobrelevação, visto determinar que o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, não dispondo que a edificação deveria estar vinculada ao espaço aéreo direto do terreno, mas sim quer era possível edificar em seu terreno (não havendo qualquer relação direta obrigatória).

A propriedade superficiária é um direito real que admite o desdobramento dos poderes intrínsecos à propriedade, permitindo a que o superficiário pratique as faculdades próprias ao domínio em relação à edificação ou plantação em terreno alheio durante um período de tempo e nos termos do contrato. O superficiário tem garantia da titularidade sobre o solo.

5 CONCLUSÃO

De acordo com a pesquisa realizada neste trabalho, pode-se concluir que a regulamentação do direito de laje possui grande eficácia, pois proporciona uma segurança jurídica para grande parte da população que antes não tinha uma residência regularizada. Além de estimular a construção civil, a laje propicia a garantia do direito essencial à moradia e assegura ao morador o direito de posse.

Percebe-se através dos estudos que o direito de laje e o direito de superfície possuem semelhanças e diferenças entre si, mas esses direitos não devem ser confundidos, uma vez que o direito de superfície é temporário e não gera uma propriedade na sua totalidade ao contrário do direito de laje que é permanente e gera propriedade absoluta. O direito real de laje é direito real autônomo, de natureza mista, podendo aparecer como direito real sobre coisa alheia se referindo ao direito de construir a laje sobre ou sob a construção que já existe e, futuramente, ser transformado na propriedade lajeária com algumas variações que a diferencia da

propriedade superficiária.

A sobrelevação seria a possibilidade da prática do direito de superfície baseado na construção alheia, essa característica é de extrema importância para a regulamentação de uma situação social latente, tal qual o direito de laje, em razão da não existência de um instrumento mais adequado para ajustar a relação entre os titulares do solo e dos implantes.

Outro ponto relacionado ao direito real de superfície que merece destaque é que a leitura do Estatuto da Cidade e do Código Civil não deve ser realizada dentro de uma perspectiva conflituosa, mas de forma sistemática, valorizando o papel social exercido pela propriedade e para a obtenção da interpretação que mais se adapta, permitindo soluções mútuas previstas de forma livre entre os diplomas, mas essencial em todos os tipos de concessão, para assim consolidar tal papel social da propriedade.

O instituto do direito de laje, estabelecido pela Lei nº 13.465/2017, advindo de uma necessidade espacial, nasceu através de uma carência no seio das favelas brasileiras, onde ocorriam construções típicas denominadas de puxadinhos, edificados em baixo ou em cima de outro imóvel já construído.

É importante também ressaltar que o direito real de laje aplica-se exclusivamente aos casos de favelas e comunidades de baixa renda, procurando precisamente aproximar o tratamento legislativo com a realidade dos fatos, como há muito já se reconhecia.

Em relação às espécies de laje, nota-se a existência de duas formas de construção, ambas realizadas em edificações verticais, através da sobrelevação da construção-base, denominada laje superior, bem como através da utilização do espaço descendente da construção-base, denominada laje inferior.

Por fim, o direito de laje tem por objetivo garantir a muitas famílias o direito de suprir uma de suas necessidades básicas de sobrevivência, que é a moradia, proporcionando a todos uma proteção jurídica sobre o imóvel, bem como sua autonomia e independência do preexistente.

REFERÊNCIAS

- AMARANTE, Fernanda Machado, O pluralismo jurídico e o direito de laje. **Revistas Unifacs**, n. 148, 2012. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2334/1714>>, acesso 25 julh. 2019.
- BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. 3ª. Turma, Resp. 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 26. Abr.2016.
- BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, Seção 1, p.1, 12 Jul 2017.
- CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, ano 22, n. 4963, Teresina, 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55548>>. Acesso em: 27 fev. 2019.
- CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registrais do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n.2 ago, 2017, disponível em: <<https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf> > Acesso em: 25 julh. 2019
- CORRÊA, C. F. **O direito de laje**. Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias. Universidade Gama Filho (PPGD-UGF), Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD...26.../claudia%20franco%20correa.pdf>. Acesso em: 27 fev. 2019.
- FARIAS, Cristiano Chaves; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: JusPodivm, 2017.
- FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <https://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em 01 abr. 2019.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Revista Civilistica**, a.7, n. 1. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso 07 fev. 2019.
- MAZZEI, Rodrigo Reis. **O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. TEDE, PUC, São Paulo, 2007. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7813>>. Acesso 24 julh. 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária análise do Projeto de Código Civil**. Temas de Direito Privado. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direitos das Coisas**. 5. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

OLIVEIRA, Natalia de. Direito Real de Laje. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 06 jun. 2018. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.590847&seo=1>>. Acesso em: 25 abr. 2019.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito de superfície na legislação brasileira. *Boletim do IRIB em Revista*, São Paulo, ed. 325, p. 97, mar-abr. 2006. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/o-direito-de-superficie-na-legislacao-brasileira>>. Acesso em: 21 maio 2019.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1993.

SANTIAGO, Samara Ramos. A importância do Instituto do Direito de Superfície para a funcionalização a propriedade. **Revistas UNIFACS**, Salvador, 2018. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/1266/974>. Acesso em 15 de fev. de 2019.

SANTOS, Victor Cebalho; ALMEIDA, Caio César Domingues. Direito Real à Laje: Um novo direito ou um direito de superfície de segundo Grau? *Direito e Cidadania*, UEMG, Frutal, 2017. Disponível em:<<http://revista.uemg.br/index.php/direitoecidadania/article/view/2930/1629>>. Acesso em: 27 fev. 2019.