



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB**

---

**FACULDADE DE DIREITO**

**Curso de Graduação em Direito**

**CAIO MAIA XAVIER DE OLIVEIRA**

**DIREITO REAL DE LAJE E A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

BRASÍLIA - DF

2018



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB**

---

**FACULDADE DE DIREITO**

**Curso de Graduação em Direito**

**CAIO MAIA XAVIER DE OLIVEIRA**

**DIREITO REAL DE LAJE E A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, elaborada sob a orientação do Prof.º Alberto Emanuel Albertin Malta.

BRASÍLIA - DF

2018

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB**

**FACULDADE DE DIREITO**

**Curso de Graduação em Direito**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, elaborada sob a orientação do Prof.º Alberto Emanuel Albertin Malta.

Caio Maia Xavier de Oliveira

**BANCA EXAMINADORA**

---

Professor Mestre Alberto Emanuel Albertin Malta (Orientador)  
Universidade de Brasília

---

Professor Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima (Avaliador)  
Universidade de Brasília

---

Professor Mestre Carlos Eduardo Elias de Oliveira (Avaliador)  
Universidade de Brasília

---

Professor Doutor João Costa Ribeiro Neto  
Universidade de Brasília

Brasília, 28 de junho de 2018.

## AGRADECIMENTOS

Dedico o presente trabalho e a conclusão de minha graduação a todos que estiveram ao meu lado durante todo o período de graduação. Desde o melhor amigo mais distante, ao colega mais próximo. Vocês que sempre concederam seu afeto e sua palavra de carinho, tanto nas alegrias, quanto nos momentos difíceis. Vocês, que sempre me incentivaram, não me deixaram desistir e souberam (ou fingiram saber) que no final tudo terminaria bem.

Agradeço à minha família, pilar básico do meu viver, sem os quais eu jamais teria a oportunidade de chegar onde cheguei. Em especial aos meus pais, por seus puxões de orelha e seu amor incomensurável e ao meu irmão, pela amizade e compreensão que apenas um verdadeiro irmão pode propiciar.

Deixo aqui um agradecimento mais que especial à minha namorada, que me impulsionou a ser sempre mais, buscar o meu melhor e me dedicar aos estudos. Não estaria onde estou sem seu companheirismo.

Gostaria de dedicar a conclusão de minha graduação, também, aos meus grupos de amigos, com os quais dividi grande parte da minha formação acadêmica. Sempre compartilhando das experiências vitoriosas e frustradas, seja no ambiente acadêmico, seja no espaço boêmio. Em especial, aos amigos das famílias Juve, Descubra e Diretoria.

Agradeço ao meu orientador, o respeitável Professor Alberto Malta, que foi de vital importância ao presente trabalho, sempre concedendo grande inspiração por seu trabalho e palavras.

Aproveito também para agradecer aos professores Frederico Viegas e Carlos Eduardo Elias e João Costa Neto, que, além de aceitarem fazer parte da presente banca, sempre se demonstraram extremamente gentis e atenciosos, colocando-se disponíveis a todos os momentos.

Por fim, gostaria de estender meu agradecimento a todos aqueles que não mencionei diretamente na presente dedicatória. O espaço é curto e jamais poderei incluir todas as pessoas importantes no presente texto, entretanto, minha estima por vocês permanece latente em meu coração. Aqui deixo o meu “muito obrigado”.

## RESUMO

Esse trabalho coloca em evidência o instituto do direito real de laje, concedendo maior enfoque à aplicação do direito de preferência em situações de alienação da propriedade que se encontre sob tutela do instituto. Aborda as relações existentes na formação do direito real de laje, bem como traça um paralelo do direito de preferência, o direito real de laje e a função social da propriedade. Demonstra as distinções entre o instituto em comento e o direito de superfície, bem como suas semelhanças. Diante do advento da Lei 13.465/2017, analisa suas abordagens técnicas, bem como realiza críticas ao texto da lei e suas previsões. Ademais, demonstra as possíveis abordagens que poderiam ser realizadas pela lei, para uma redação mais precisa e efetiva.

**Palavras-chave:** Direito real de laje, direito de preferência, função social da propriedade.

## RÉSUMÉ

Le présent travail met en évidence l'institut du droit réel de soulèvement, en accordant une plus grande attention à l'application du droit de préemption dans les situations de cession du bien qui est dans la tutelle de l'institut. Il aborde les relations qui consacrent la formation du droit réel de soulèvement, ainsi que le comparatif entre le droit de préemption, le droit réel de soulèvement et la fonction sociale de la propriété. Il démontre les distinctions entre l'institut en question et le droit mis en évidence et le droit de superficie, ainsi que leurs similitudes. Avant l'avènement de la *Lei n.º 13.465/2017*, ses possibilités techniques, ainsi que ses résultats tout au long de la loi et de ses prévisions. En outre, il démontre les possibilités d'application de la loi, pour une écriture plus précise et efficace.

**Mots-clés:** Droit réel de soulèvement, droit de préférence, fonction sociale de la propriété.

## SUMÁRIO

I.	INTRODUÇÃO .....	9
I.1.	Descrição da situação problema .....	9
I.2.	Formulação do problema.....	10
I.3.	Justificativa.....	10
I.4.	Objetivos .....	11
I.4.1.	Geral.....	11
I.4.2.	Específicos.....	11
I.5.	Desenvolvimento do trabalho: Estrutura dos capítulos .....	11
II.	DIREITOS REAIS.....	12
II.1.	Definição .....	12
II.2.	Taxatividade .....	13
II.3.	Direito Real de Laje.....	18
II.3.1.	Definição .....	18
II.3.2.	Direito de laje no âmbito internacional.....	19
II.3.3.	Inclusão ao ordenamento jurídico brasileiro .....	21
II.3.4.	Adequação à realidade fática.....	21
II.3.5.	Críticas ao instituto .....	23
II.3.6.	Critérios de diferença: direitos reais de laje e superfície .....	25
II.3.6.1.	Temporal.....	25
II.3.6.2.	Registral.....	26
II.3.6.3.	Patrimonial.....	26
II.3.6.4.	Tributário .....	28
II.3.7.	Lajes.....	28
II.3.7.1.	Lajes Sucessivas.....	30
III.	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	31
III.1.	Função social da propriedade .....	31
III.1.1.	Conceito .....	31
III.1.2.	Bem-estar social .....	33
III.2.	Direito de preferência .....	35
III.2.1.	Definição .....	35
III.3.	Correlação dos institutos.....	37
IV.	DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO REAL DE LAJE .....	37

IV.1. Dispositivos legais .....	37
IV.2. Função social no direito de laje .....	38
IV.3. Critérios de preferência .....	41
IV.4. Críticas ao critério .....	42
IV.5. Críticas à terminologia .....	45
V. CONCLUSÃO .....	47
REFERÊNCIAS .....	49



## **I. INTRODUÇÃO**

A presente pesquisa aborda a importância social do tema e a possibilidade de aquisição da construção-base por preferência em decorrência da venda de laje presente na estrutura da construção sucessiva.

### **I.1. Descrição da situação problema**

O direito real de laje surgiu em decorrência de um “legado” histórico e cultural que é, infelizmente, adotado por grande parcela da sociedade, qual seja a construção de lajes ou “puxadinhos” sobre a propriedade de terceiros. O crescimento populacional e, conseqüentemente, habitacional desordenado das cidades brasileiras já foi, e continua sendo, responsável por diversos transtornos ambientais e sociais, o que valoriza e justifica o novo dispositivo legal. O tema tem grande impacto na sociedade, uma vez que se apresenta como uma possibilidade de diminuição dos conflitos urbanos e de regularização de importantes questões patrimoniais e imobiliárias.

É importante explicitar que as moradias irregulares são chamadas assim por não possuírem registro em cartório. A ausência desse ato formal deixa as famílias vulneráveis frente ao sistema burocrático implementado em nossa sociedade e dificulta a transmissão do bem. Diante desse cenário anterior ao advento do direito real de laje, obter o registro dependia de um processo complicado, lento e caro.

A inovação ora analisada nasceu com o intuito de adequar-se à realidade contemporânea da sociedade brasileira. Sabendo que o panorama fático que vivenciamos encontra-se em constante mutação, o legislador obteve êxito em acompanhar o cenário e desenvolver uma norma que buscasse trazer maior segurança jurídica ao proprietário face ao seu imóvel, almejando a pacificação das relações sociais no que concerne à função social da propriedade.

Apesar dos objetivos supracitados, o legislador, não raramente, acaba abordando determinadas situações de forma incompleta ou ineficaz, de maneira que acabam resultando em insegurança jurídica aos que dependem da norma aplicada. Esse panorama de redação normativa incompleta ou de imprecisão na execução da redução, acaba por influenciar de forma direta nas relações sociais, uma vez que essas encontram-se articuladas ao plano normativo, determinando as situações que possuem ou não respaldo legal para serem efetuadas.

Diante do cenário acima descrito, resta compreensível imaginar os conflitos legais que a situação poderá acarretar. No melhor dos cenários, teríamos uma lei completa que conseguiria abarcar todas as situações necessárias, delimitando, dessa forma, a real intenção do legislador quando da elaboração da norma, restringindo de forma clara as obrigações, deveres e benefícios dela irradiados. Ocorre que nem sempre o legislador consegue atender a todas as situações possíveis, cabendo ao aplicador da lei, na ausência de manifestação do legislador, decidir no caso concreto pela melhor interpretação possível aos ditames da norma.

## **I.2. Formulação do problema**

De que forma a legislação vigente aborda a concessão do direito de preferência no instituto do direito real de laje? Quais os critérios escolhidos? O legislador optou pelos melhores critérios cabíveis?

## **I.3. Justificativa**

Diante da importância social do Direito Real de Laje frente às desigualdades sociais, uma imprecisão normativa acerca de situação recorrente no cotidiano, como a alienação de imóveis, representa uma abertura interpretativa extremamente ampla ao aplicador da lei. Potencializando uma insegurança jurídica que poderia ser evitada quando da elaboração da norma.

Assim, o instituto do Direito Real de Laje, que veio para inclusão dos menos abastados ao plano da legalidade, mediante regularização da situação dos imóveis, acaba deixando parcela da população desprotegida em determinadas situações que não foram abordadas pela legislação, mas possuem grande relevância no cenário social e jurídico atual.

Por ser um assunto muito recente, cabe ressaltar que a doutrina jurídica acerca do assunto ainda começa a se desenvolver timidamente, de maneira que ainda não se pode determinar, de forma pacífica, o entendimento sobre o assunto ora abordado.

Desse modo, fica demonstrada a relevância da pesquisa desenvolvida, para as presentes e futuras referências, até mesmo para que sirva de questionamento para posterior discussão acerca de uma possível inclusão na legislação vigente.

## **I.4. Objetivos**

### **I.4.1. Geral**

Demonstrar o direito real de laje, sob um ponto de vista jurídico-sociológico, com abordagem acerca dos critérios adotados pela ordem do direito de preferência.

### **I.4.2. Específicos**

Analisar o instituto do direito real de laje, suas aplicações, sua origem histórica e sua disposição normativa.

Demonstrar o instituto do direito de laje como ferramenta do poder público para regularizar as situações de ilegalidade vivenciada pelos menos abastados, como forma positiva de redução frente às desigualdades sociais.

Abordar os aspectos presentes na taxatividade dos direitos reais e suas consequências.

Relacionar a aplicação do direito de preferência em transações envolvendo direito real de laje e a função social da propriedade como uma das resoluções para o conflito do texto normativo.

Analisar os critérios utilizados para determinar a ordem de preferência quando da alienação das propriedades envolvidas no instituto do direito real de laje.

## **I.5. Desenvolvimento do trabalho: Estrutura dos capítulos**

O presente trabalho monográfico foi estruturado em cinco partes. A primeira parte depreende a introdução. A segunda parte apresentará conceitos pertencentes aos Direitos Reais, conforme previsão constitucional e nos termos do Código Civil, além dos ditames doutrinários. Ainda na mencionada parte será abordado o direito real de laje, suas origens, definições e críticas.

A terceira parte se preocupará em debater acerca da função social da propriedade e sua relação com o direito de preferência.

Finalmente, na quarta parte, o enfoque principal do presente trabalho, abordando o direito de preferência no direito real de laje, sua aplicação e tratando acerca do conflito normativo diante dos critérios e terminologia adotados.

Por fim, a quinta e última parte aponta a conclusão, demonstrando a compreensão resultante do tema abordado.

## **II. DIREITOS REAIS**

### **II.1. Definição**

Direitos reais, tratados pelo Livro III do Código Civil, disciplinam acerca das regras envolvendo o poder do homem sobre as coisas passíveis de apropriação. Abordando tanto as aquisições derivadas como as originárias.

De acordo com Tartuce (2017, p.18), os direitos reais representam as relações estabelecidas entre pessoas e coisas, observado o conceito de propriedade como determinante dessa relação. Destaca, ainda, a diferença entre direito das coisas e direitos reais, separando o aspecto metodológico de um e de relações jurídicas do outro. Conforme segue:

A partir das lições dos doutrinadores clássicos e contemporâneos aqui utilizados como referência, pode-se conceituar os Direitos Reais como sendo as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. A diferença substancial em relação ao Direito das Coisas é que este constitui um ramo do Direito Civil, um campo metodológico. Já os Direitos Reais constituem as relações jurídicas em si, em cunho subjetivo.

Buscando a definição dos direitos reais, podemos trazer ainda as palavras de Gonçalves (2017, p. 219), lecionando que o conceito de direito real é fundado no “poder jurídico, direto e imediato do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos”.

Na visão de Beviláqua (1951, p. 9 apud MELLO, 2017, p. 36), o direito real pode ser determinado como “um complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”. Mello (2017, p. 36), por sua vez, conceitua o direito real como relação social qualificada, composta por três polos, sejam eles o sujeito ativo, o sujeito passivo e o objeto. Vejamos:

O direito real é uma relação social qualificada pelo Direito composta de um sujeito ativo (proprietário, usufrutuário, etc.), um sujeito passivo (toda a sociedade, com exclusão do sujeito ativo) e um objeto. Todas as pessoas possuem o dever jurídico de abstenção, ou seja, de não violar, perturbar ou invadir o direito daquele.

Ascensão (2000, p. 54 apud MELLO, 2017, p. 38), por sua vez, afirma que os direitos reais “são direitos absolutos, inerentes a uma coisa e funcionalmente dirigidos a afectar vantagens intrínsecas desta ao titular”.

Farias e Rosenvald seguem o conceito do direito real como poder jurídico, determinando o poder de agir e o poder de abstenção alheio como inerentes ao conceito de direito real, conforme preceituam:

[...] os direitos reais podem ser classificados como poderes jurídicos, pois concedem a seu titular verdadeira situação de dominação sobre um objeto. Esse poder de agir sobre a coisa é oponível erga omnes, eis que os direitos reais acarretam sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de interferir na atuação do titular sobre o objeto (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 33-34).

Fernandes, por sua vez, leciona seguindo o entendimento de Farias e Rosenvald quanto aos efeitos *erga omnes* dos direitos reais. Segue na mesma linha que os supramencionados autores, ao afirmar que todos sujeitos da sociedade, que não o titular do direito real, encontram-se classificados como sujeitos passivos, conforme instrui:

Os direitos reais estão submetidos ao princípio do absolutismo, o que lhes confere a propalada eficácia erga omnes. É dizer, os direitos reais são exercidos, portanto, oponíveis, contra todos, que têm o dever geral de absterem-se de molestar o titular desse direito. Isso implica a percepção de que os direitos reais são direitos de exclusão, em contraposição aos direitos, de crédito, que são direitos de cooperação. [...] Há que se afirmar que os direitos reais são tomados como direitos absolutos por serem oponíveis a todos, indistintamente. O sujeito ativo é o titular do direito real, e todos os sujeitos da sociedade são considerados sujeitos passivos (FERNANDES, 2011, p. 22-23)

## **II.2. Taxatividade**

Os direitos reais, conforme disposto no art. 1.225 do Código Civil Brasileiro de 2002, é expresso por meio de forma taxativa, tendo seu rol sido, de acordo com a corrente doutrinária majoritária, elencado de forma exaustiva, uma vez que determina um número limitado de situações passíveis de serem enquadradas como eivadas de direitos reais.

Destacamos a seguir a lista dos direitos reais trazidos pela norma brasileira, segundo a redação do Código Civil (BRASIL, 2002) e suas inclusões diante das disposições normativas atualizadas:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje.

Mello (2017, p. 147) reproduz o disposto no texto normativo ao pontificar a taxatividade dos direitos reais em nosso ordenamento jurídico, não se aceitando a inclusão de nenhum direito que não esteja expressamente disposto na norma. Doutrina com as seguintes palavras:

Ora, **o rol dos direitos reais em nosso ordenamento jurídico civilístico é taxativo (*numerus clausus*)**. Assim, o rol dos direitos reais encontra-se previsto no artigo 1.228 do nosso Código Civil, **não podendo ser atribuído o caráter de direito real a nenhum outro direito que não esteja incluído na listagem do referido artigo.** (grifo nosso)

Determinado, dessa forma, taxativo, entende-se que nenhum particular pode criar determinado direito real, sem que lei prévia determine sua instituição (CHINELLATO, 2016, p. 1.073). Nesse sentido, pontuam Farias e Rosendal (2017, p. 41) que “a taxatividade importa considerar que fora do catálogo legal exclui-se a possibilidade de a autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequências erga omnes”.

Confere-se, portanto, aos direitos reais um critério de tipicidade, ao constatarmos que, embora taxativo, seu rol pode ser ampliado em lei específica ou no próprio Código Civil (GONÇALVES, 2017, p. 219).

Por outro lado, alguns autores entendem que a aplicação da teoria dos *numerus clausus* não seria a melhor opção para o ordenamento jurídico no que tange aos direitos reais. Apesar de entender que a aplicação do rol taxativo deva ser repensada, Gustavo Tepedino

também entende que a reposição pelos *numerus apertus* não seria a mudança mais eficaz, conforme segue:

Tal concepção, ainda hoje justificada, sobretudo pelo princípio da relatividade dos contratos, segundo o qual a autonomia privada não pode criar vínculos que atinjam situações jurídicas de terceiros, veda a criação de direitos reais que, sendo dotados de eficácia *erga omnes*, criariam o dever genérico de abstenção, sem o prévio consenso da coletividade e sem a generalidade e abstenção própria da norma jurídica. Só a lei, no sistema democrático, revela o consenso social capaz de permitir a produção de efeitos *erga omnes* (TEPEDINO, 1993, p. 84).

Grande crítico da taxatividade dos direitos reais, Viegas de Lima (2007, pp. 42 e 43) entende que a necessidade de se vincular os direitos reais às modalidades impostas pelo legislador segue caminho equivocado ao optar pelo estreitamento de seu conteúdo e campo de aplicação, ao invés de modificar e ampliar. Seguem suas palavras:

Concluimos, assim, que a tipicidade dos direitos reais no Brasil está vinculada, diretamente, às modalidades impostas pelo legislador. Entretanto, é equivocado se pensar que a vontade legislativa impõe, desde uma visão extremamente formalista e porque não chamar de obtusa que, um novo direito real que atende a praticidade e a uma causalidade, não comporta uma vida própria e independente. Seria impossível e, até mesmo equivocado, que o nascimento de um novo direito real se desse pela modalidade de estreitamento de seu conteúdo ou campo de aplicação. Em sentido oposto, este surgimento se dá com a partir da modalidade de modificação e ampliação.

Ainda em seu discurso crítico acerca da taxatividade dos direitos reais, Viegas de Lima defende a utilização de critérios para inserção do direito real ao ordenamento jurídico. Esses critérios seriam a justificação causal e a praticidade. Conforme disciplina:

A ampliação atende perfeitamente aos critérios norteadores da tipicidade, de acordo com a necessidade para sua inserção no ordenamento jurídico, bem como a sua rentabilidade. Somente assim, é possível se falar em justificação causal e praticidade do novo instituto. Sendo típico e, ao mesmo tempo integrante do sistema de *numerus clausus*, pode e deve ter autonomia. Esta entendida como a possibilidade de ser aplicada segundo sua legítima utilidade e rentabilidade. Estando aí a causalidade e a praticidade indispensável para seu acolhimento no ordenamento jurídico. (VIEGAS DE LIMA, 2007, p. 43)

Por fim, leciona Viegas de Lima (2007, p. 40) que a restrição aos direitos reais típicos, acaba resultando em retrocesso tanto no aspecto jurídico, como no econômico. Continua, no sentido de que o critério utilizado pelo poder público a essa restrição dos direitos

reais, seria o interesse preponderante, bem como o princípio da causalidade para restringir esses direitos. Entretanto, o que resulta desse afunilamento das tipicidades é a dependência da vontade do legislador para que novos direitos reais possam passar a existir. Seguem suas palavras:

O primeiro destes critérios é o do **interesse preponderante**, intimamente ligado às restrições de direito público. O Poder Público ao taxar, exaustivamente a existência de direitos reais, o faz em proteção ao particular. Levando em consideração, também, o **interesse público**.

Da mesma forma, os *numerus clausus* atendem ao critério ou princípio da **causalidade**. A causa para a criação do direito real é diretamente responsável para seu surgimento. Se a causa, conforme visto é nula, por consequência, o direito real, também, é nulo. Da mesma forma se estivermos diante de um conteúdo impossível. A impossibilidade revela da mesma forma, a nulidade.

**A existência do princípio de *numerus clausus* no direito brasileiro leva em breve conceituação, que novos direitos reais só podem passar a existir a partir da vontade do legislador.**

A resposta correta a estas indagações podem ser conseguidas a partir da análise da tipicidade dos direitos reais, para se concluir, com acerto, se o legislador, ao criar um novo direito e denominá-lo de direito real, estaria – ou não – querendo se referir a um direito real típico. Somente os direitos reais típicos possuem autonomia e, por conseguinte, podem ser utilizados por qualquer pessoa, seja física ou jurídica, sem restrições. **Aliás, restringir a utilidade de um direito real perfeitamente conformado e caracterizado, a nosso aviso, se configura um verdadeiro retrocesso, seja no campo do direito, seja no da economia, onde certamente sua utilização se irradiará.** (grifo nosso)

Sendo assim, Viegas de Lima entende que deveriam ser criados critérios básicos para a aceitação de novos direitos reais, de forma que esse elastecimento, criaria uma condição mais efetiva para que os direitos de propriedade se amoldassem ao desenvolvimento social.

De acordo com Viegas de Lima, a elasticidade aplicada ao conteúdo do direito de propriedade permitira uma modelação dos parâmetros admitidos, permitindo que novos formatos fossem incluídos ao status típico, ainda que mantendo as delimitações históricas essenciais. Segundo o doutrinador:

A elasticidade, prevista no Código Civil, vem a ser a capacidade da propriedade de se modelar e se ajustar em determinados momentos para a constituição de outras modalidades de direitos reais. Sendo, portanto, um direito dotado de plasticidade, permitindo que se ajuste para atingir seus objetivos, podendo ainda sofrer compressão, metaforicamente comparada a um balão de borracha, sem com isto deixar de ser considerada uma verdadeira propriedade. (VIEGAS DE LIMA, 2010, pp. 37 e 38)

Colocando o enfoque da taxatividade dos direitos reais no direito comparado, observamos que apesar de alguns países adotarem a utilização do rol exaustivo, como a



Alemanha, temos grandes referências no cenário jurídico que optaram por aderir ao sistema de *numerus apertus*, como a Espanha e a França.

A Espanha apesar da previsão de um rol de direitos reais em sua *Ley Hipotecaria* (*Decreto de 8 de febrero de 1946*), que por fim determina “*cualesquiera reales*”, referindo-se a direitos reais determinados em seu e outros textos normativos, acaba por determinar em referência ao artigo da lei anterior a aplicação de *numerus apertus*, conforme segue o texto do *Reglamento Hipotecario*:

Artículo 2.

Nos Registros expressos no artigo anterior serão registrados os seguintes:  
Segundo. Os títulos em que se constituam, reconheçam, transmitam, modifiquem ou extingam direitos de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, hipoteca, censos, servidões e quaisquer outros reais. (*ESPAÑA*, 1946, tradução nossa<sup>1</sup>)

Artigo 7.

Conforme disposto no artigo segundo da Lei, não somente deverão inscrever-se os títulos em que se declare, constitua, reconheça, transmita, modifique ou extinga o domínio ou os direitos reais que em determinados parágrafos são mencionados, mas quaisquer outros relacionados a direitos da mesma natureza, assim como qualquer ato ou contrato de transcendência real que, sem ter nome próprio em direito, modifique, desde já ou no futuro, algumas das faculdades do domínio sobre bens imóveis ou inerentes a direitos reais. (*ESPAÑA*, 1947, tradução nossa<sup>2</sup>)

Ademais, resta consolidado o rol exemplificativo, diante da disposição prevista no *Código Civil* (*ESPAÑA*, 1889, tradução nossa<sup>3</sup>), em seu art. 1.225, que determina que “O documento privado, reconhecido legalmente, terá o mesmo valor que a escritura pública entre os que o tenham assinado e seus sucessores”.

Quanto ao direito francês, podemos dizer que a dúvida acerca dos direitos reais resistia há algum tempo, sendo certo que se pendia para a aceitação do rol taxativo. Entretanto, após decisão da Corte de Cassação francesa em 2015<sup>4</sup>, restou decidida a criação do *Droit Réel de Jouissance Spéciale*. Sobre o abordado tema, segue ensinamento de Périnet-Marquet (2013), conforme citado por Moya (2015):

---

<sup>1</sup> En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales

<sup>2</sup> Artículo 7. Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

<sup>3</sup> Artículo 1225. El documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes.

<sup>4</sup> Cass. 3e civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013 : *JurisData* n° 2015-001087

Assim, a aceitação pretoriana da liberdade de conceder um direito real de gozo especial, coloca fim *ipso facto* à teoria de *numerus clausus* dos direitos reais dentro de nosso ordenamento jurídico, o que não haveria ocorrido no caso de uma consagração legislativa. Ademais, a adoção do Pré-Projeto de reforma teria consagrado um novo direito real de origem legal, o que teria somente permitido ao proprietário modificar livremente a estrutura desse direito. Isso resulta que a criação de um determinado direito real não dependa dos textos legais, mas da convenção das partes. (tradução nossa<sup>5</sup>)

Cabe, no entanto ressaltar que o ordenamento jurídico brasileiro optou por se alinhar ao critério do rol taxativo, não aceitando quaisquer suscitados direitos reais que não se encontrem presentes no rol taxativo. Diante das informações apresentadas, verificamos que os direitos reais concebidos no direito brasileiro possuem lista exaustiva colocada no CC/2002, mais especificamente, em seu art. 1.225. Diante da impossibilidade do elastecimento do rol das propriedades aceitas no ordenamento jurídico brasileiro, houve a necessidade da edição de uma norma que realizasse o processo inverso, atendendo à necessidade social, onde o legislador se adequava à sociedade, ou continuava ignorando o fato da existência de uma relação amplamente difundida que necessitava de uma disposição legal.

Listados os direitos reais presentes no direito brasileiro, será abordado com maior enfoque o direito real de laje, objeto do presente estudo.

## **II.3. Direito Real de Laje**

### **II.3.1. Definição**

O direito real de Laje, definido no art. 1.510-A do CC/2002, representa a possibilidade de uma construção base 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, 2002).

---

<sup>5</sup> Ainsi, l'acceptation prétorienne de la liberté de consentir un droit réel de jouissance spéciale, met fin *ipso facto* à la théorie du *numerus clausus* des droits réels au sein de notre ordonnancement juridique, ce qui n'aurait pas été le cas avec une consécration législative. En sus, l'adoption de l'Avant-projet de réforme aurait consacré un nouveau droit réel d'origine légale, ce qui aurait seulement permis au propriétaire de modifier librement la structure de ce droit. Il en résulte que la création d'un tel droit réel ne relève pas des textes légaux, mais de la convention des parties.

Representa uma inovação no ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que a legislação que alterou o texto do Código Civil é de julho de 2017. Sendo assim, ainda é tímida a quantidade de autores que lecionaram sobre o instituto.

De acordo com Viegas de Lima (2017), o direito real de laje é um fenômeno social que surgiu em decorrência do crescimento desordenado das cidades brasileiras.

Ainda na definição do direito real de laje, segue o ensinamento de Loureiro, destacando-o como nova modalidade, de caráter autônomo, que não implica em instituição de condomínio junto à propriedade como um todo. Veja-se:

Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício. (LOUREIRO, 2017)

Ademais, segue Loureiro (2017), determinando o direito real de laje como um instituto *sui generis* de requisitos e efeitos próprios.

Conforme podemos observar, ainda se encontram reduzidos os números de doutrinadores que abordam de forma direta e precisa o instituto, tendo em vista a crítica que será posteriormente abordada e a posição de aguardar a forma como será recepcionado o instituto pela sociedade e sua aplicabilidade no âmbito registral e judicial.

### **II.3.2. Direito de laje no âmbito internacional**

Possui grande destaque o Código Civil de Portugal, quando analisado no direito comparado ao presente objeto de estudo. O direito real de laje nasceu no Brasil diante de grande influência do código lusitano, especialmente em seu art. 1.526, dispondo acerca do Direito de construir sobre edifício alheio. Veja-se:

“Artigo 1526º (Direito de construir sobre edifício alheio) O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condômino das partes referidas no artigo 1421º” (PORTUGAL, 1966)

Ainda no direito comparado, um conceito que muito se assemelha ao direito real de laje é o conceito doutrinário espanhol de *derecho de vuelo*, cuja aplicação se encontra disposta no Código Civil Espanhol de 1889, em seu art. 396:

Os diferentes andares ou instalações de um edificio ou partes deles suscetíveis de utilização independente por ter saída própria para um elemento comum daquele ou via pública poderão ser objeto de propriedade separada, que levará inerente a um direito de copropriedade sobre os elementos comuns do edificio, que são todos os necessários para seu uso e aproveitamento adequados, tais como o solo, voo, fundações e telhados; elementos estruturais e entre eles os pilares, vigas, alicerces e paredes de sustentação; as fachadas, com os revestimentos externos de terraços, varandas e janelas, incluindo sua imagem ou configuração, os elementos de fechamento que os conformam e seus revestimentos externos; portal, escadas, portarias, corredores, passagens, muros, valas, pátios, poços e recintos destinados a elevadores, depósitos, medidores, instalações telefônicas ou outros serviços ou instalações comuns, incluindo aqueles que forem de uso privativo; os elevadores e as instalações, dutos e canais para a drenagem e para o fornecimento de água, gás ou eletricidade, incluindo aqueles para o uso de energia solar; os de água quente sanitária, aquecimento, ar condicionado, ventilação ou evacuação de fumos; a detecção e prevenção de incêndios; os de portaria eletrônica e outros de segurança do edificio, assim como de antenas coletivas e demais instalações para os serviços audiovisuais ou de telecomunicação, todos eles até a entrada ao espaço privativo; servidões e quaisquer outros elementos materiais ou jurídicos que, pela sua natureza ou destinação, sejam indivisíveis.

As partes em copropriedade não são, em nenhum caso, sujeitas a divisão e só podem ser alienadas, oneradas ou confiscadas, conjuntamente a parte privada específica da qual são inseparáveis.

No caso de alienação de um andar ou instalação, os proprietários dos demais, para este título único, não terão direito de preferência ou retratação.

Esta forma de propriedade é regida por disposições legais especiais e, na medida do permitido, pela vontade das partes interessadas. (ESPANHA, 1889, tradução nossa)

Merecem registro ainda os direitos suíço e italiano, que além de prever a construção em superfície por aquele que não é proprietário do solo, ainda registra em sua estrutura normativa a previsão de nova construção sobre a propriedade superficiária, qual seja, a laje sucessiva. Nesse sentido, Osório (2003, p. 180) leciona que “na doutrina estrangeira da Suíça e da Itália há ainda a previsão da possibilidade constituição de um direito de superfície sobre a propriedade separada superficiária. É o denominado direito de mais elevação ou de sobreedificação, que faculta ao superficiário a elevação da altura de seu prédio dentro dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Na Espanha, como há a possibilidade de haver diferentes proprietários para cada andar de um prédio, a autorização para a elevação da edificação dependerá da concordância dos demais “condôminos”.

Direito, portanto, amplamente utilizado por outras nações, em alguns casos em consonância com o direito de superfície, ainda que mantenham certas particularidades que as diferenciem. Especialmente no tocante à nomenclatura e à classificação, grande é a crítica dos doutrinadores brasileiros, que será abordada posteriormente.

### **II.3.3. Inclusão ao ordenamento jurídico brasileiro**

Antes mesmo da conversão na Lei nº 13.465/2017, o direito real de laje se fez presente no ordenamento jurídico brasileiro quando da criação da Medida Provisória nº 759/2016. Ainda que não fosse a única temática abordada pelo texto normativo, o direito real de laje representou significativa mudança ao ordenamento jurídico. Apesar da grande repercussão prática que pode resultar de sua aplicação, o direito real de laje apareceu apenas como uma das diversas matérias trazidas pelo texto da Medida Provisória em comento, que abordou entre outros: a regularização fundiária rural e urbana e suas liquidações de créditos.

### **II.3.4. Adequação à realidade fática**

O direito real de laje surgiu como uma necessidade ao desenvolvimento urbano acelerado realizado pela sociedade brasileira. Atualmente, grande parte da população vive em condições de irregularidade, situação precária determinada pela origem histórica.

Diante do êxodo rural em grande escala, em meados do século XIX e XX, em decorrência da instalação de fábricas no meio urbano, um número expressivo de pessoas se instalou nas periferias da cidade, simultaneamente e de forma amplamente desordenada, uma vez que os centros já se encontravam ocupados.

Com a criação do direito real de laje, a parcela desfavorecida da sociedade, recebeu o direito de poder ter reconhecida a propriedade sobre seu imóvel, de forma que lhe seriam asseguradas as diversas garantias que só a habitação registrada pode lhe conceder, especialmente quanto ao financiamento e ao processo de sucessão.

Viegas de Lima (2017, pp. 2-3) dispõe sobre o desenvolvimento social desordenado, contando ainda com a escassez de solo urbano para demonstrar como se desenvolveram as lajes, comumente encontradas nas favelas. Segundo ele, os costumes alheios à lei se efetivaram como forma de solucionar os problemas de moradia existentes, por meio de pactos de regulamentação proprietária. Em suas palavras:

Em realidade, tal como ensina Paulo Lôbo, surge com os costumes, passando ao largo da lei,<sup>5</sup> como acordo social destinado a solucionar vários problemas de moradia existentes em determinadas zonas de nossas grandes cidades, conhecidas por décadas como favelas ou comunidades.

Nestas, a escassez do solo urbano – mesmo que informal –, estabeleceu o costume e a tradição de diversos moradores em contratar, mediante pactos fora da estatalidade, a possibilidade de construir e fruir de dois ou mais andares em extensão vertical acima ou abaixo do solo, estabelecendo uma regulamentação proprietária ou de outro direito obrigacional, permitindo a utilização exclusiva de cada um dos referidos andares.

Segue Viegas de Lima analisando o surgimento das lajes diante do aspecto social, dissecando as relações pactuadas para o direito de sobredificar ou subedificar em propriedade de terceiro, já planejando a estrutura para que suportasse possíveis sucessivas construções. Sendo assim, já se realizavam as contratações costumeiras possibilitando o fato de que novas edificações seriam prováveis, de forma que já se espera a difusão da nova forma de propriedade. Por fim, demonstra que o negócio jurídico de cunho social resultava em situações proprietárias distintas, ainda que possua elementos de copropriedade necessários aos direitos emergentes dos titulares nessas situações fáticas destacadas. Seguem as palavras do doutrinador em tese acerca do desenvolvimento social do instituto em comento:

Em termos práticos, a contratação informal da laje ocorria da seguinte maneira: o possuidor não-proprietário do solo, ao construir sua edificação ao nível deste, já realizava a obra física dimensionando sua fundação, estrutura, vigas e lajes para suportar uma futura sobredificação ou subedificação de dois ou mais andares. Assim, no futuro, tal possuidor, embora possa deter alguns dos direitos inerentes ao de propriedade, lança mão de contratações costumeiras, socialmente aceitas e respeitadas nestas localidades, eis que os property rights na sua plenitude ali não existem, tendo em vista serem de custosa especificação e coerção. Operando dentro de margens de direito ou de fato deixadas como open access, como já apontava Ronald Coase<sup>6</sup> há mais de cinquenta anos e ainda se fazem presentes para Lee J. Alston, Edwyna Harris e Bernardo Mueller<sup>7</sup>.

Por estes pactos se transfere o direito de construir, ou bem mais, o direito de sobredificar, utilizando-se a laje de cobertura, a estrutura e as vigas preexistentes. E, ainda, subedificar, utilizando-se do subsolo.

Este negócio jurídico originalmente de cunho eminentemente social permite que um sujeito seja proprietário das benfeitorias de um dos andares e outros sujeitos passem a ser proprietários dos demais andares construídos por encima ou por debaixo do seu e que se constituem situações proprietárias distintas. Entretanto, não podemos deixar de perceber que neste modelo existem elementos de copropriedade, sem os quais os titulares dos direitos emergentes destas situações fáticas não se sustentam.

Farias e Rosenvald (2017, p. 603) concordam em dizer que a instituição da laje teve nobre propósito, haja vista que em um país com alta densidade demográfica e desigualdades sociais, econômicas e regionais exacerbadas, a questão habitacional sempre foi matéria de discussão e preocupação.

Continuam explicando que, a respeito disso, muitas famílias recorriam a maneiras não muito eficazes para solucionar o problema fundiário (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 603). Apresentam, para tanto, um exemplo peculiar de surgimento da laje:

[...] pais que já possuíam um imóvel próprio, movidos por sentimentos diversos (vontade de manter os filhos por perto; desejo de auxiliar os filhos e filhas no início da vida conjugal; racionalização das despesas, etc.), passaram a ofertar a laje de seus imóveis para que terceiros nela construíssem, ampliando o volume de construção, sem alteração das medidas registradas da coisa. Uma espécie de “puxadinho”, como foi apelidado, para que o filho ou filha edificasse ali uma casa, com o propósito de auxiliar na solução do problema habitacional (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 603).

Observando o objetivo buscado pelo legislador quando da elaboração da norma que instituiria o direito real de laje, Loureiro (2017) demonstra a situação fática em que recorrentemente se desenvolvem as construções que se utilizam do instituto, conforme segue:

O direito real de laje é instituto sui generis, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo.

Diante da realidade fática abordada acima, resulta o entendimento de que há tempo se demonstrava a necessidade de um instituto que se amoldasse à verdadeira situação vivenciada pela sociedade brasileira, para que se pudessem reduzir os efeitos segregacionistas quanto ao direito de propriedade previsto constitucionalmente.

### **II.3.5. Críticas ao instituto**

A crítica por parte dos doutrinadores, frente ao Direito Real de Laje, situa-se com grande força quanto à determinação de sua natureza. Entendem os acadêmicos que, na realidade, o direito real de laje não deveria constituir um novo direito real, mas sim uma ampliação do conceito de direito de superfície, de forma que se adequaria o instituto já criado à realidade fática, não havendo necessidade de se criar um novo instituto.

Dando voz a essa crítica, segue a lição de Viegas de Lima (2017), doutrinando acerca das características do direito real de laje e seu entendimento sobre a absorção do instituto como modalidade por outros institutos. Conforme segue:

Possui nítidas características de direito de superfície na modalidade de direito de sobrelevação, sendo, em nosso entendimento, por esse absorvido. De igual forma, possui características marcadas dos condomínios comuns e, também, dos condomínios especiais em edificações. Sendo, portanto, sua matriz encontrada nessas categorias de direitos reais e de propriedades divididas.

Quando da elaboração da MP nº 759, as críticas de Viegas de Lima e Albuquerque Júnior se fizeram presentes no conteúdo da Emenda nº 163, do Senador Hélio José conforme se vislumbra em passagem de Relatório Legislativo:

**O nome direito real de laje realmente é novo**, como sugere a Emenda no 049, do Deputado Hugo Leal. **A nomenclatura mais adequada é a já conhecida pela doutrina e por outros países em matéria de Direito Privado: direito real de superfície e de sobrelevação. Todavia, diante da nomenclatura mais disseminada no Brasil, manteremos o nome direito de laje.**

E, nesse ponto, a Emenda no 163, do Senador Hélio José oferece oportuna proposta de redação do dispositivo com suporte em respeitadas doutrinas nesse tema, como o professor da Universidade de Brasília Frederico Henrique **Viegas de Lima**, autor da obra “O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana”, e do professor da Universidade Federal de Pernambuco Roberto Paulino de **Albuquerque Júnior**, que deitou oportunas considerações sobre o instituto no texto “O Direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície”. **A uniformização taxonômica é fundamental na ciência jurídica, por permitir debates adequados na doutrina e na jurisprudência sobre os institutos jurídicos.** (BRASIL, 2017, p. 151-152, grifo nosso)

Diante da compreensão de que o direito real de laje foi qualificado de forma distinta, leciona Oliveira (2017), no sentido de que o novo direito real possui os atributos de propriedade, apesar de não ter sido recepcionado como tal no Código Civil. Em suas considerações, assevera que o Direito Real de Laje não é um direito real sobre coisa alheia, mas um direito real sobre coisa própria, tal qual o direito real de propriedade.

Discordando de Oliveira, segue o ensinamento de Stolze e Viana (2017):

Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem.



No sentido contrário, Loureiro (2017) estabelece que em momento algum a laje se confunde com a superfície, muito embora sejam institutos semelhantes.

Destaco que as particularidades do direito real de laje fazem com que esse se diferencie do direito real de superfície em quatro aspectos. Restam evidentes as diferenças nos critérios: temporal, registral, patrimonial e tributário”.

### **II.3.6. Critérios de diferença: direitos reais de laje e superfície**

#### **II.3.6.1. Temporal**

Em se tratando do critério temporal, observa-se que o direito real de laje seria definitivo, ao passo que o direito de superfície possuiria um caráter, em regra, temporário. Verifica-se tal afirmativa, diante da compatibilidade com o atual sistema normativo, concretizado no Código Civil, em seu art. 1.369, que determina que o “proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis”. (BRASIL, 2002)

Por outro lado, resta determinado na Lei nº10.257/2001, denominada “Estatuto da Cidade”, que a concessão do direito de superfície poderá ser tanto por tempo determinado, como por tempo indeterminado, de acordo com seu art. 21, que dispõe acerca do direito de superfície da seguinte forma:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. (BRASIL, 2001)

No mesmo entendimento, afirma Gómez (2004) que “o caráter perpétuo dos direitos reais em coisa alheia não é facilmente compatível com os atuais sistemas econômicos, sociais e jurídicos”.

Por fim, resta consolidado o caráter perpétuo do direito real de laje, enquanto o direito de superfície pode ser tanto por período previamente determinado, como por tempo indefinido.

### **II.3.6.2. Registral**

No critério registral, a grande diferença entre ambos os institutos se faz presente, qual seja, a forma de matrícula.

Enquanto no direito real de superfície se procede a um registro junto à matrícula-mãe, no direito real de laje institui-se a criação de nova matrícula própria para a nova propriedade que nasce, com a devida averbação na matrícula-mãe acerca da constituição da laje (BRASIL, 1973).

Figurando a autonomia registral da laje, segue lição de Oliveira (2017):

Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil. Ele terá, inclusive, uma matrícula própria no Registro de Imóveis, pois, conforme o princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula. Se o Direito Real de Laje fosse um direito real sobre coisa alheia, ele – por esse princípio registral – não poderia gerar uma matrícula própria.

De acordo com o §3º do art. 1.510-A, do Código Civil, “os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.” (BRASIL, 2002)

### **II.3.6.3. Patrimonial**

O presente tópico aborda o critério do patrimônio territorial e sua distribuição. Em se tratando de direito real de superfície, existe o debate doutrinário acerca da possibilidade de registro do direito de superfície sobre fração ideal do terreno. Apesar de não ser ainda pacífica, doutrinadores entendem pela possibilidade do registro, mesmo com a incerteza decorrente da ausência de regulação normativa.

Entende Camargo (2008, p.57) que o direito de superfície incide sobre fração ideal do imóvel, podendo ser levado a registro, desde que sua área esteja devidamente identificada no título, conforme observamos:

Outro ponto que deve ser analisado é a instituição do direito de superfície sobre fração ideal do imóvel. Nada existe na legislação que impeça a incidência do direito real de superfície sobre parte ideal do imóvel. Assim, a questão deve ser analisada sob o aspecto registrário.

Entendo que podemos analisar esta questão utilizando os mesmos critérios que informam outros registros, como a locação e hipoteca, que também podem incidir sobre fração ideal do imóvel.

(...)

Seguindo os mesmos princípios, pode ser levado a registro o direito de superfície sobre fração ideal do imóvel, desde que a área objeto da superfície esteja suficientemente identificada no respectivo título.

Nas hipóteses em que a descrição do imóvel não permita, desde logo, a identificação ou localização do objeto da superfície que não incide sobre a totalidade da área, o registro poderá ser feito com a averbação da construção, que servirá de elemento para identificar a área dada em superfície.

Por outro lado, o direito real de laje não possuirá qualquer fração ideal sobre o solo ao qual pertence, tendo sido a lei clara na redação do §4º do art. 1.510-A, do Código Civil, ao determinar que “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, 2002)

Segundo Loureiro (2017), a legislação determina de forma clara a impossibilidade de atribuição de fração ideal a proprietário de terreno decorrente de direito real de laje, uma vez que as construções possuem natureza autônoma, evitando o custoso modelo do condomínio edilício. Doutrina da seguinte forma:

**De outro lado, embora o titular do direito real de laje tenha a propriedade plena sobre a construção que ergueu sobre a acessão alheia, o § 6º dispõe que a instituição não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário.** Em outras palavras, se criou nova modalidade de propriedade limitada à construção, mas sem implicar situação de condomínio, quer tradicional, quer edilício, entre o proprietário do solo/acessão (concedente da laje) que se encontra abaixo.

[...]

**Não há, portanto, direito do titular da laje sobre fração ideal de terreno onde se assentam as duas construções. O terreno pertence com exclusividade ao proprietário do primeiro pavimento e concedente do direito real de laje.** Esse curioso arranjo criado pelo legislador pressupõe a inexistência de áreas comuns entre a primeira e a segunda construção. É por isso que o § 3º exige que as novas unidades imobiliárias autônomas possuam isolamento funcional e acesso independente da primeira construção. **Está claro que se procurou evitar a custosa instituição de condomínio edilício, que exige cálculo da fração ideal sobre partes comuns.** Indaga-se: e se houver áreas comuns às duas edificações, como, por exemplo, escadas ou corredores de acesso? Nessa hipótese, a situação não se enquadra como direito real de laje, nada impedindo, porém, que os moradores instituem ou o direito real de superfície (art. 1.369 e seguintes CC), ou o condomínio edilício (arts. 1.331 e seguintes CC), de acordo com a operação econômica que desejem realizar. (grifo nosso)

Ainda sobre a impossibilidade de incidência da fração ideal sobre direito de superfície, disciplinam Fiuza e Couto (2017):

Da leitura do texto legal, já é possível identificar a característica principal do novo direito real: a autonomia definitiva da edificação em face do solo e das edificações já existentes no terreno. Há, aqui, o completo afastamento do princípio da gravitação jurídica, de modo que a titularidade do solo não implicará a titularidade da nova construção, nem o contrário, **a titularidade da nova construção não implicará a titularidade de fração ideal do solo.** (grifo nosso)

Fiuza e Couto (2017) seguem ainda na elaboração do raciocínio jurídico, quando complementam o ensinamento anterior, afirmando que seria notável “[...] a principal diferença entre o direito real de laje e o condomínio edilício: não há representatividade do imóvel no solo, haja vista que não haverá fração ideal do terreno atribuída à unidade autônoma, decorrente do direito real de laje.”

#### **II.3.6.4. Tributário**

Ainda no sentido de diferenciar os institutos, podemos trazer à baila o critério tributário, especialmente no que tange ao imposto de transmissão do bem imóvel.

Diante da instituição do direito de superfície, não poderá incidir o tributo de transmissão do bem imóvel em seu montante completo, deverá ser aplicado em proporcionalidade, já que não poderia ser aplicado sobre todo o imóvel, que ainda pertence ao proprietário do terreno. Sobre o assunto, entende Schoueri, de acordo com seu discurso na Mesa de Debates do IBDT (2006) que a base de cálculo aplicada deve ser menor, pois se trata de direito menor que o direito de propriedade.

Sobre o direito real de laje, por sua vez, incidiria o valor completo do imposto de transmissão, haja vista seu caráter autônomo e independente, demonstrado por sua matrícula própria. Como estamos diante de uma propriedade distinta da construção-base, um imposto distinto incidiria sobre a transmissão do bem, o que lhe conferiria uma incidência de base de cálculo distinta da aplicada ao direito de superfície.

#### **II.3.7. Lajes**

As lajes, elemento central do presente trabalho, recebem uma denominação não exatamente técnica, por decisão dos próprios legisladores quando da confecção da lei instituidora. A manutenção pelo nome se deu em razão da nomenclatura já ser difundida em

nossa sociedade, o que facilitaria o seu conhecimento às populações menos abastadas, as quais farão maior uso da referida norma.

Assim, a manutenção da nomenclatura seria uma forma de conceder maior acessibilidade aos que possuem menores recursos. Sobre essa aproximação pretendida pela norma assevera Oliveira (2017):

Em primeiro lugar, o nome “Laje” não foi o mais técnico, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo.

Na mesma toada, ficam confirmadas as intenções supracitadas, após as exposições de motivo emitidas pelo Relatório Legislativo:

O nome direito real de laje realmente é novo, como sugere a Emenda no 049, do Deputado Hugo Leal. A nomenclatura mais adequada é a já conhecida pela doutrina e por outros países em matéria de Direito Privado: direito real de superfície e de sobrelevação. Todavia, diante da nomenclatura mais disseminada no Brasil, manteremos o nome direito de laje.

E, nesse ponto, a Emenda no 163, do Senador Hélio José oferece oportuna proposta de redação do dispositivo com suporte em respeitadas doutrinas nesse tema, como o professor da Universidade de Brasília Frederico Henrique Viegas de Lima, autor da obra “O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana”, e do professor da Universidade Federal de Pernambuco Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, que deitou oportunas considerações sobre o instituto no texto “O Direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície”. A uniformização taxonômica é fundamental na ciência jurídica, por permitir debates adequados na doutrina e na jurisprudência sobre os institutos jurídicos.

[...]

É necessário, no entanto, atualizar outros dispositivos da MPV à nova nomenclatura, especificamente arts. 11, VII, e 26 (Proposta do Relator). (BRASIL, 2017)

Em realidade, a definição de laje para o presente direito real se fez de forma ampla, justamente devido às possibilidades de caracterização da laje. Como exemplo, temos a unidade imobiliária subterrânea que, apesar de se apresentar fisicamente abaixo da construção-base, também será conhecida como laje para os termos da lei, de acordo com o §1º, do art. 1.510-A, do Código Civil, com a seguinte redação:

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não

contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

Sobre a questão da possibilidade de instituição de laje em pavimento subterrâneo, leciona Oliveira (2017):

Deveras, o direito real de laje não abrange apenas o espaço aéreo acima da laje (“andares ascendentes”), mas também o espaço abaixo do solo (“andares subterrâneos”). Isso demonstra a incoerência taxonômica do legislador: o Direito Real não é apenas de Laje, mas também de Subsolo. Para adaptação terminológica, quando o Código Civil refere-se ao “titular da laje”, está implícito que se está a falar do titular da laje aérea e da laje subterrânea. Seja como for, a nomenclatura atécnica atende a um objetivo maior: aproximar o Direito do homem comum, do – nas palavras de Ronald Coase – “*the man on the Clampham Bus*”

Resta, portanto, demonstrada a definição das lajes, quando do seu enquadramento taxonômico diante da legislação. Ademais, em determinadas situações, teremos a construção de mais de uma laje, de forma que a estrutura se fez continuada pelas edificações sucessivas. Essas estruturas seriam chamadas de lajes sucessivas.

### **II.3.7.1. Lajes Sucessivas**

As lajes sucessivas possuem grande relevância justamente por situações como a alienação da propriedade e aplicação da preferência. Quanto maior o número de proprietários, maiores as chances de divergência acerca das disposições da propriedade, em razão das diferenças em cada indivíduo.

Apesar da inicial impossibilidade de sua aplicação, conforme determinado pelo texto da Medida Provisória nº 759, com o advento da Lei nº 13.465, foi retificado o entendimento e concedida a permissão para a aplicação concreta do instituto. Conforme se verificam nos textos:

~~§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local. (Incluído pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (BRASIL, 2002)~~

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 2002)

Sobre o tema, leciona Oliveira (2017):

O art. 1.510-A, § 6º, do Código Civil, em sua nova redação, admite direitos de lajes sucessivos, ou seja, laje de segundo, terceiro e de outros graus, à medida que esse direito real for instituído sobre outro anterior. Daí decorre que, por meio das lajes sucessivas, poder-se-á ter várias unidades autônomas sobrepostas em linha ascendente (espaço aéreo) ou descendente (subsolo).

A laje de primeiro grau é a que, em primeiro lugar, repousa sobre ou sob a construção-base. A de segundo grau é a que segue após a laje de primeiro grau. E assim sucessivamente.

De qualquer forma, como a laje sucessiva pressupõe uma laje anterior (a de segundo grau presume, por exemplo, a laje de primeiro grau), é pressuposto inafastável que haja uma construção já realizada no caso de direitos reais de lajes no espaço aéreo. Em outras palavras, somente se poderá registrar um direito real de laje de segundo grau se, na matrícula da laje anterior, já tiver sido averbada alguma construção. Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção. A propósito, uma prova de que a existência concreta de construção é requisito para o direito real de laje no espaço aéreo é a previsão expressa de extinção da laje no caso de ruína do prédio sem posterior reedificação (art. 1.510-E, CC).

É diferente do que sucede com as lajes subterrâneas, pois, como o subsolo possui existência concreta, não há necessidade de se exigir uma prévia averbação de uma construção na laje anterior. Veja que a ruína da construção não extingue os direitos de lajes subterrâneas exatamente em razão da intangibilidade desse espaço (art. 1.510-E, I, CC).

Quanto à alienação das estruturas, inclusive das lajes sucessivas, e seu direito de preferência, serão abordados em tópico oportuno mais adiante.

### **III. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Quando da análise da propriedade e seus desdobramentos, resulta necessária a abordagem acerca do aspecto de sua função social, justamente para que se possa entender o sentido da aplicação do instituto do direito real de laje e do entendimento adotado no presente trabalho, em se tratando da obrigação de se conceder o direito de preferência no instituto ora sob análise.

#### **III.1. Função social da propriedade**

##### **III.1.1. Conceito**

A função social da propriedade não é um conceito simples de ser determinado, haja vista que ao passo que a sociedade sofre mutação, tanto estrutural quanto legislativa, a função social da propriedade acompanha, ou deveria acompanhar, suas características. É bem recorrente, inclusive, a troca de assunto e abordagem rasa pelos autores quando se trata do tema.

O objeto ora abordado encontra-se positivado no inciso XXIII, do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, nos seguintes termos:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a **propriedade atenderá a sua função social**; (BRASIL, 1988, grifo nosso)

De acordo com Frazão (2006, p. 124-126 apud VIEGAS DE LIMA, 2017, p. 34), a teoria da função social está destinada a atingir uma sociedade mais justa e solidária, diante de um compromisso positivo do proprietário em busca dos interesses sociais.

Ainda nesse sentido, segundo Viegas de Lima (2017, p. 34):

(...) a noção de direito subjetivo de propriedade impõe, de forma equilibrada, as prerrogativas e faculdades do titular e a função social, possibilitando que aquela se direcione de maneira igualitária aos fins sociais, resguardando a liberdade do seu titular, sem a qual a propriedade deixa de ser um direito subjetivo para se transformar, unicamente, em uma função social.

No sentido da evolução do conceito da função social da propriedade, disciplinam Gama e Oliveira (2007):

Inicialmente, os teóricos ligavam a idéia contida na expressão *função social* à satisfação de um interesse público, chegando-se a afirmar que, ao exercer o direito, o proprietário estaria, ao mesmo tempo, desempenhando a função pública. A evolução da Ciência Jurídica, entretanto, fez com que esta divisão entre o direito público e direito privado ficasse ultrapassada, não mais devendo ser feita. (...) A propriedade passou a ter um sentido social, e não mais apenas individual, estando destinada à satisfação de exigências de cunho social.

Ainda nesse sentido, Prado (2005, p. 41) relata a dificuldade de precisar o conceito de função social, mesmo diante das contribuições ao longo da história. Ela entende que o conceito se encontra em constante ebulição, não sendo algo permanente, e, sim, uma variante



condicionada às necessidades e aspirações sociais da época, bem como ao momento histórico do contexto.

Em que pese as diversas limitações à propriedade, verifica-se que a função social da propriedade não representa apenas um mero refreamento, mas também é parte importante que constitui o próprio conceito de propriedade. Nesse sentido elucida Monteiro (2007, p. 92):

A Constituição Federal, como já se viu, garante o direito de propriedade. Contudo, em seguida, impõe a subordinação da propriedade à sua função social, expressão de conteúdo vago, mas que, genericamente, pode ser interpretada como a subordinação do direito individual ao interesse coletivo.

Diante dos elementos essenciais à configuração da propriedade, visualizamos, segundo o entendimento de Venosa (2007, p. 147), que a propriedade deve se submeter aos limites impostos pelo direito de vizinhança. Vejamos:

A propriedade, portanto, tendo em vista sua função social, sofre limitações de várias naturezas, desde as limitações impostas no Código Civil de 1916, bem como no de 2002 em razão do direito de vizinhança, até as de ordem constitucional e administrativa para preservação do meio ambiente, fauna, flora, patrimônio artístico, etc.

Ainda, segundo Mello (2017, p. 90), “O caráter absoluto da propriedade deve ser mitigado pelos princípios da função social/ambiental da propriedade, bem como pelo princípio da boa-fé que deve permear toda e qualquer relação jurídica.” Sendo assim, verificamos que a propriedade deve atender uma série de requisitos para atender sua função social, respeitadas as limitações.

Diante dos ensinamentos, extraímos que a propriedade deverá respeitar o direito de vizinhança, a boa-fé e, especialmente, o bem-estar social. Esse, ponto importante ao desenvolvimento do conceito ora trabalhado.

### **III.1.2. Bem-estar social**

Vemos que a propriedade possui, dentro de suas características, a necessidade de respeitar os ditames do bem-estar social. Esse é, ainda, um dos objetivos do texto constitucional, destacado no preâmbulo da CRFB de 1988, conforme se destaca:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, **destinado a assegurar** o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, **o bem-estar**, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. (BRASIL, 1988, grifo nosso)

Diante do entendimento doutrinário, fica fácil a compreensão de que o bem-estar social está diretamente ligado à função social da propriedade.

Doutrina Melo (2011, p. 85) no sentido de que o direito sobre o bem deve ser exercido em respeito à função social, bem como ao bem-estar social, retirando o máximo que ele pode conceder, para que não se converta em ato ilícito. Disciplina com as seguintes palavras:

Usar de um bem é retirar do mesmo tudo aquilo que ele puder proporcionar, seja em favor do próprio proprietário ou de terceiro. Para que o uso não se converta em ato ilícito pelas mãos do abuso do direito é **necessário que ele seja exercido segundo a função social** e não se volte para prejudicar ninguém, **conduzindo o exercício regular do direito para o próprio bem-estar** da sociedade. Exemplo marcante é o do proprietário que utiliza o solo para o plantação ou para nele edificar sua moradia. (grifo nosso)

Complementando o ensinamento, seguem as palavras de Farias (2011, p. 244):

Enquanto o proprietário do Estado Liberal agia nos limites impostos pela lei, segundo a máxima “posso fazer o que quiser, desde que não prejudique terceiros”, o proprietário dos tempos atuais sofre uma remodelação em sua autonomia privada, **considerando que deve fazer tudo para colaborar com a sociedade**, desde que não se prejudique.

A propriedade deixa de cumprir meramente a função individual de outorgar uma posição de vantagem a seu titular. **A autonomia privada do titular descobre o plano da intersubjetividade, ao se exigir que o proprietário compreenda que a sua felicidade se condiciona ao complementar reconhecimento da dignidade alheia e do anseio da sociedade por bem-estar. A utilização da expressão função social da propriedade, na verdade, não passa de uma opção ideológica para, em um sentido mais amplo, podermos compreender que toda e qualquer situação individual patrimonial se submete a um perfil solidário e redistributivo, no qual a prevalência axiológica da realização da pessoa humana submete as exigências utilitaristas de produtividade econômica a uma dose de conformação.** (grifo nosso)

Assim, compreende-se que aqueles que se utilizam da propriedade, devem almejar sempre alcançar a sua função social, sob pena de estarem deturpando os objetivos inerentes à origem do instituto. Estabelecidos os preceitos da função social, passamos ao direito de preferência.

## **III.2. Direito de preferência**

### **III.2.1. Definição**

Segundo Pereira (2017), cabe a seguinte definição ao direito de preferência ou preempção:

Preempção ou preferência é o pacto, adjeto à compra e venda, em virtude do qual o comprador de uma coisa, móvel ou imóvel, fica com a obrigação de oferecê-la a quem lhe vendeu, para que este use do seu direito de prelação em igualdade de condições, no caso de pretender vendê-la ou dá-la em pagamento.

[...]

Institui-se como obrigação imposta ao comprador que assume a obrigação de dar ao vendedor ciência de sua intenção de vender ou dar a coisa em pagamento, para que ele exerça a preempção, em igualdade de condições com terceiro, tanto no que diz respeito à cifra numérica do preço, como no que se atém às vantagens ou facilidades oferecidas, pois que todas elas se enquadram na sua caracterização.

O direito de preferência encontra-se disposto sob diversas modalidades no Código Civil. De forma mais ampla, encontra guarida no art. 513, que determina que “A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto” (BRASIL, 2002).

Ainda no mesmo dispositivo, verifica-se o direito de preferência no tocante ao direito de superfície, disposto no art. 1.373 (BRASIL, 2002), ao impor que “Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.”

De acordo com Tartuce (2016):

A cláusula de preempção, preferência ou prelação convencional é aquela pela qual o comprador de um bem móvel ou imóvel terá a obrigação de oferecê-lo a quem lhe vendeu, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, para que este use do seu direito de prelação em igualdade de condições, ou seja, “tanto por tanto”, no caso de alienação futura (art. 513 do CC). O instituto se aplica aos casos de venda e dação em pagamento.

Cabe ressaltar, portanto, que não se trata de medida de vantagem discriminatória concedida ao destinatário do direito, mas sim a concessão de vantagem **apenas em caso de igualdade**, quando da aquisição de determinado bem.

Não há, portanto, que se falar em disparidade e desvantagem de concorrência na disputa econômica, muito menos em prejuízo ao alienante, uma vez que qualquer proposta maior por parte de terceiro, que não seja igualada, será percebida como a mais vantajosa. Apenas sendo concedida a preferência em caso de cobertura da maior proposta.

Ainda acerca das disposições normativas dispendo sobre o direito de preferência, podemos trazer o texto normativo que determina a aplicação da preferência em situações de alienação do imóvel locado. A Lei nº 8.245/91, comumente conhecida como Lei do Inquilinato, dispõe acerca da preferência a ser concedida ao locatário em caso de alienação e o prazo previsto para reclamar o direito, caso seja preterido no momento da alienação do imóvel. Entende o dispositivo que em caso de venda e demais institutos de transferência de propriedade previstos no artigo, a preferência deverá ser dada ao locatário, devendo o locador lhe dar ciência do negócio, sob pena de ressarcir as perdas e danos do locatário, bem como a transferência da propriedade mediante depósito do preço e despesas de transferência, conforme determina:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

[...]

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel. (BRASIL, 1991)

Cabe ressaltar que o prazo adotado para reclamação sobre o preterimento face ao direito de preferência é aproximadamente o mesmo que o estabelecido pelo direito real de laje. Uma vez que o direito real de laje institui um prazo de cento e oitenta dias e a preferência do locatário pode ser arguida em até 6 meses, prazo que resultaria aproximadamente nos 180 dias. Vejamos a disposição relativa ao direito real de laje, incluída ao Código Civil pela Lei nº 13.465/17:

Art. 1.510-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.** (BRASIL, 2002, grifo nosso)

Por fim, cabe desenvolver um paralelo entre ambos os institutos previamente abordados, para que possamos entender o resultado concebido pela interação social destes.

### **III.3. Correlação dos institutos**

Ocorre que a função social da propriedade e o direito de preferência possuem relação no que tange ao conceito de preservação do instituto da propriedade.

Para que a propriedade se mantenha atendendo ao seu propósito, ela deve preencher os requisitos da função social que lhe é inerente. Uma vez que se propõe a obrigatoriedade do direito de preferência, busca-se a preservação da propriedade ao círculo de pessoas que historicamente não lhe são estranhas.

Visualizamos, portanto, que o direito de preferência remete à concessão da obrigatoriedade de se conceder predileção àquele que, de certa forma, já possuiu ou possui uma maior proximidade ao imóvel. Ao conceder o direito preferência, resta objetivada a manutenção da função social da propriedade de forma que se mantém o bem-estar social no que concerne a convivência dentre aqueles que possuem correlação com a propriedade, ao torná-la una.

## **IV. DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO REAL DE LAJE**

Ao tratar do presente assunto, cabe ressaltar que sua abordagem doutrinária ainda encontra reduzido número, haja vista sua hodiernidade, uma vez que o direito real de laje foi positivado junto ao Código Civil com o advento da Lei nº 13.465, cuja promulgação se deu no ano de 2017.

### **IV.1. Dispositivos legais**

Quanto ao direito de preferência no instituto direito real de laje, encontramos sua positivação no art. 1.510-D, do Código Civil (BRASIL, 2002), que fica disposto da seguinte forma:

Art. 1.510-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.

Podemos observar que restaram determinadas as concessões do direito de preferência aos proprietários que dividem a mesma localidade no plano horizontal, diante de seus direitos previamente constituídos.

#### **IV.2. Função social no direito de laje**

Já anteriormente abordado, o instituto da superfície, apesar das diferenças, inegavelmente guarda determinada semelhança com o instituto do direito real de laje. No texto da norma, conforme supracitado, o direito de preferência é dado tanto ao proprietário quanto ao superficiário, justamente por objetivar-se que a propriedade não resulte na mão de terceiros alheios ao seu histórico, de forma que se priorize a manutenção da qualidade uma da propriedade.

Diante da análise do direito de superfície e a concessão do direito de preferência, Pereira (2017, p. 233) assevera que a preferência dada ao superficiário corresponderia a uma inversão da ordem de poder dentro da propriedade, conforme segue:

O art. 1.373 confere o direito de preferência em caso de alienação, seja do imóvel ou da superfície, ao superficiário ou ao proprietário, respectivamente. O direito de preferência assegurado ao proprietário do solo, em caso de alienação da superfície, compreende-se, pois é razoável que deseje ele exonerar a sua propriedade, liberando o bem de uma situação jurídica que o onera. O que não encontra justificativa é a preferência dada ao superficiário, em caso de alienação do imóvel. A uma, porque cria uma restrição ao direito de propriedade, impondo-lhe notória depreciação. A duas, porque se inverte a situação, instituindo um poder maior ao que, por natureza, é acessório. E a três, porque o imóvel pode ter maior extensão do que a área ou parte que é objeto da superfície, criando-se um impasse, a saber, se o proprietário alienante é obrigado a dar preferência apenas da parte superficial, no caso de venda de todo o imóvel, ou se será compelido a desmembrá-lo, para assegurar ao superficiário preferência apenas para compra desta, liberado o restante.

Apesar dos ensinamentos do autor, não se pode concordar com seus argumentos invocados. Não há que se falar em concessão de poder, uma vez que o direito de preferência não concede maior poder, apenas a vantagem em caso de igualdade. O direito de preferência apenas coloca aquele que recebe sua aplicação em condições favoráveis caso esteja em condições de paridade com o potencial comprador do imóvel.

Percebe-se que o autor retrata o condomínio e aduz que não seria compreensível a concessão do direito de preferência ao superficiário. Ora, a busca pela função social já seria motivação suficiente para que se entendesse obrigatória a aplicação do direito de preferência. Logo, temos que a intenção da preferência é manter a propriedade sob a tutela daquele que tem maiores chances de preencher os requisitos da função social, abrangendo direito de vizinhança e bem-estar social.

Ao observar as relações sociais no cotidiano, resta perceptível que as chances de discórdia são sempre maiores à medida que o número de proprietários, sobre uma mesma propriedade, cresce. Sendo assim, quanto menor o número de proprietários, menores as chances de conflitos.

A preferência, no que toca aos condomínios, efetivam o incentivo à sua extinção, buscando o retorno à condição originária de propriedade integral única. As diferenças entre os proprietários causam discordâncias quanto à disposição da coisa, criando obstáculos à efetivação da função social da propriedade, especialmente em relação ao bem-estar social e ao direito de vizinhança. Tal situação, inclusive, remete, segundo Berger (1953, p.400), à célebre alcunha romana delegada à comunhão/copropriedade: *communio est mater rixarum* (comunhão/copropriedade é a mãe das rixas).

Ainda nesse sentido, cabe pontuar que Pereira (2017, p. 233) dispõe acerca do caráter acessório do condomínio, caso em que, diante das características, não se pode fazer um paralelo com a laje. Conforme já demonstrado, a laje possui um direito autônomo, onde sequer utilizará a mesma matrícula da construção-base, haja vista que detém matrícula própria no registro de imóveis.

Como comparativo podemos evidenciar o condomínio geral, onde dois ou mais direitos de propriedade residem no mesmo bem, seja ele móvel ou imóvel, possuindo partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum. Define, Pereira (2017, p. 174), da seguinte forma:

*Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.*

O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.

Segue, também, a definição França (1996, p. 497), aduzindo que o condomínio é “é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa”.

No instituto do condomínio temos uma situação semelhante ao direito real de laje no que concerne aos proprietários e sua convivência. Sendo o condomínio geral uma propriedade simultânea e concorrente, existe uma necessidade de harmonia de pessoas diversas sobre a mesma coisa, que se demonstra de difícil alcance quando a situação é colocada em prática. Por esse motivo, podemos perceber que o legislador adotou como objetivo na legislação facilitar e incentivar a extinção do condomínio.

Esse incentivo à extinção do condomínio se faz justamente pela sua essência impeditiva quanto ao exercício pleno da propriedade, haja vista que o proprietário não pode dispor completamente segundo sua vontade, devendo ser respeitada a vontade dos demais condôminos.

Vale ressaltar que a preferência dos condôminos apenas será aplicada quando a venda se fizer a terceiros, conforme jurisprudência consolidada pelo STJ<sup>6</sup>. Sendo a venda efetuada a outros condôminos, não existe a exigência da observação ao regramento disposto no art. 504 do Código Civil, que determina:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. (BRASIL, 2002)

Assim, concedida a preferência a condômino, preterindo terceiro estranho à copropriedade, tenciona a extinção do condomínio, uma vez que reduz o número de proprietários com domínio sobre o bem, facilitando seu retorno ao status de propriedade una.

---

<sup>6</sup> (REsp 1137176/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 24/02/2016)



Visualizamos, portanto, que nos institutos pertencentes aos direitos reais, cujo domínio da propriedade se situa nas mãos de mais de um proprietário, objetivou o legislador facilitar a extinção da copropriedade, adotando texto normativo favorável ao fim da divisão.

Retomando o conceito no direito real de laje, percebemos que o legislador, assim como disciplinou em outros institutos, decidiu por facilitar a extinção da comunhão de convivência de proprietários sobre uma mesma projeção de solo. Para tanto, adotou critérios diante da diversidade de proprietários, concedendo uma ordem de preferência, que será abordada a seguir.

### **IV.3. Critérios de preferência**

Como já previamente abordado no presente trabalho, a legislação brasileira adotou a possibilidade da construção sucessiva de lajes diante da prévia autorização de lajes anteriores e da construção-base. Diante do cenário em que temos a utilização do instituto, a simples concessão de direito de preferência ao proprietário da laje já não se faz mais tão simples diante da pluralidade de proprietários.

Em determinada construção que exista apenas um proprietário do direito real de laje, resta simples a direta a concessão do direito de preferência. A partir do momento em que nos situamos em um cenário no qual encontramos lajes sucessivas, faz-se necessária a aplicação de um critério que estabeleça a fila de prioridade para a utilização da preferência.

Com o advento da Lei nº 13.465/2017, criou-se no Código Civil (BRASIL, 2002) o supramencionado critério, que restou consolidado no §2º, do art. 1.510-D, determinando a seguinte sequência:

§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.

Com a determinação da lei, fica evidente a sequência disposta, conferindo o direito de preferência ao proprietário da construção-base, em sequência ao proprietário da laje ascendente em critério de proximidade e, por último, à laje descendente, também pelo critério de proximidade.

Conforme a sequência da ordem de prioridades, podemos identificar a fila da ordem de preferência de acordo com a seguinte tabela:

<b>ORDEM DE PREFERÊNCIA</b>	<b>POSIÇÃO ESTRUTURAL NA CONSTRUÇÃO</b>
<b>1º LUGAR</b>	<b>CONSTRUÇÃO BASE</b>
<b>2º LUGAR</b>	<b>LAJE ASCENDENTE (+ PRÓXIMA)</b>
<b>3º LUGAR</b>	<b>LAJE ASCENDENTE (- PRÓXIMA)</b>
<b>4º LUGAR</b>	<b>LAJE DESCENDENTE (+ PRÓXIMA)</b>
<b>5º LUGAR</b>	<b>LAJE DESCENDENTE (- PRÓXIMA)</b>

Colocando em evidência a sequência determinada pela norma, visualizamos que foi concedida prioridade ao proprietário da laje ascendente sobre a descendente e, determinado o sentido vetorial, concede preferência no quesito proximidade à construção alienada.

Diante de uma análise dos critérios adotados pela norma, o presente trabalho entende que o legislador adotou como cerne da escolha a questão da dependência física. Entendeu o legislador que a preferência deveria ser concedida ao proprietário da construção-base e, após, aos proprietários das lajes ascendentes considerando que a estrutura alienada causa dependência na estrutura física das propriedades em direito aéreo acima. Cabe ressaltar, entretanto, que esse critério apenas segue lógica a partir do momento que concebida a construção apenas com lajes aéreas, não se abarcando a laje de subsolo, uma vez que a laje ascendente independe da descendente alienada para sua existência, o que causa estranheza na escolha do critério.

#### **IV.4. Críticas ao critério**

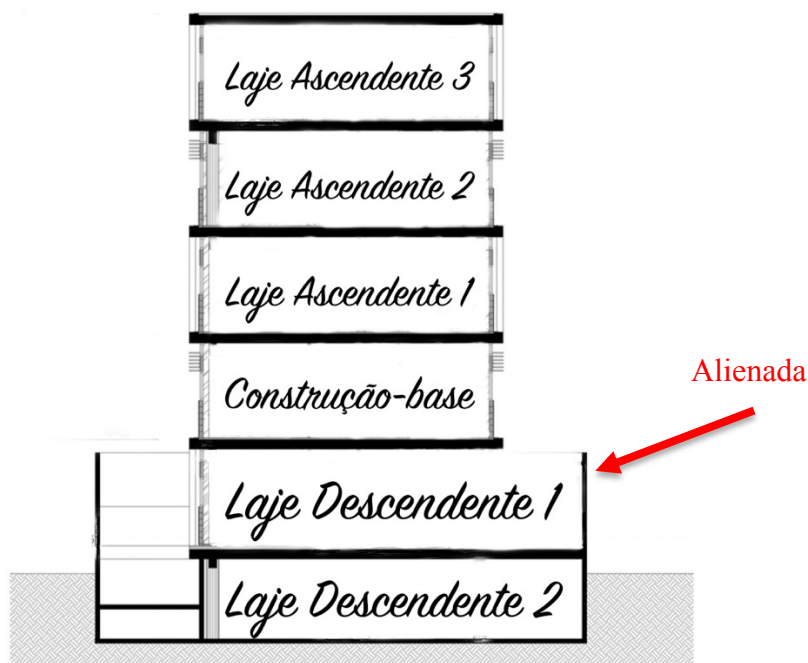
Apesar da escolha do critério fixado para a sequência de concessão do direito de preferência seguir uma lógica cabível e compreensível, ela se encontra limitada. Diante disso, entendemos que outros critérios poderiam ser adotados como os principais para a ordem de preferência: a unificação das propriedades e a dependência jurídica.

Usualmente, o direito de preferência tem por intuito facilitar a permanência da propriedade sob o domínio daquele que já possui algum tipo de ingerência sobre o bem, de

forma que se evite a inclusão de um terceiro estranho na qualidade de proprietário. Isso se faz presente pela vontade de evitar a pluralidade de proprietários dentro de um mesmo plano horizontal, utilizando de áreas comuns e decidindo acerca de novas lajes sucessivas. Logo, a intenção é evitar a adesão de novo proprietário alheio ao ambiente de convivência já intrínseco da propriedade, diante de seu potencial conflituoso na relação.

Diante da manutenção da propriedade aos proprietários de outras lajes, busca-se a unificação das propriedades dependentes do mesmo terreno, reduzindo cada vez mais o número de titulares e se aproximando da unicidade da construção. A crítica reside na ordem da concessão de preferência a uma estrutura que se encontra distante da propriedade alienada. A concessão da preferência a uma laje ascendente, superior àquela mais próxima, em detrimento a uma laje descendente mais próxima não seria, a nosso ver, a maneira mais eficaz de disposição da propriedade.

Tomemos como exemplo a situação da imagem seguinte:



Diante de uma determinada situação em que a “Laje Descendente 1” fosse alienada, a ordem da concessão do direito de preferência se daria da seguinte forma:

Em primeiro lugar, seria concedido o direito de preferência à construção-base;

Em segundo lugar, o direito de preferência recairia sobre a “Laje Ascendente 1”;

Em terceiro lugar, o direito seria da “Laje Ascendente 2”;

Em quarto lugar, a preferência seria da “Laje Ascendente 3”;

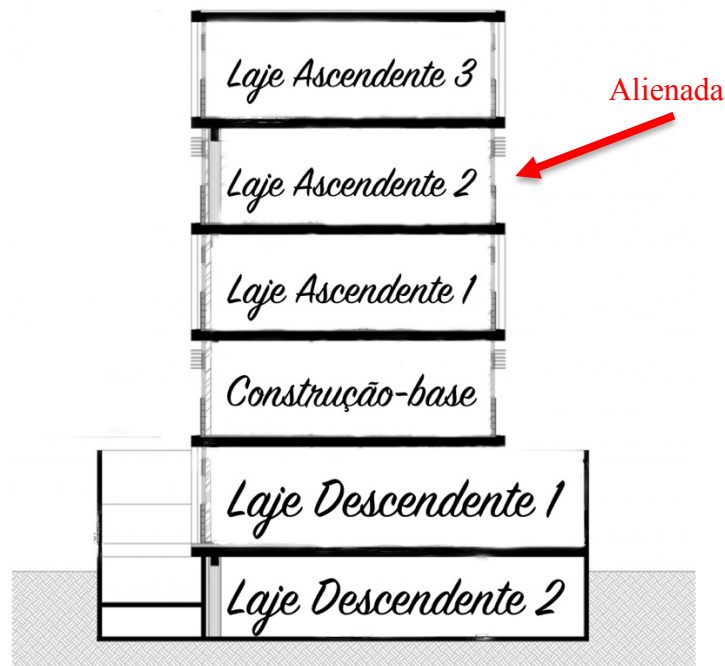
Em quinto e último lugar, apenas então, seria concedida a preferência à “Laje Descendente 2”.

Conforme visualizamos na imagem e no exemplo aplicado, as unidades mais próximas à laje alienada são a “Construção-base” e a “Laje Descendente 2”. Apesar da proximidade física e direta conexão espacial, a concessão do direito de preferência se faria realizado primeiramente às construções ascendentes, em detrimento da descendente mais próxima da unidade alienada.

Como observamos que o escopo do instituto da preferência seria de a manter sob tutela dos já então proprietários, não se justificaria a concessão do direito de preferência para outra unidade que não a mais próxima da alienada. Uma vez concedido o direito de preferência para a propriedade mais próxima, as condições para que o proprietário consolide ambas as propriedades em uma ou que, ainda que mantendo a autonomia, mantenha sob sua tutela o bem imóvel, são muito mais favoráveis que face ao proprietário que possui duas unidades autônomas com clara separação física, existindo chances maiores de que o proprietário venha a alienar futuramente a propriedade em comento, o que seria um contrassenso na utilização do direito de preferência.

Outra discrepância na ordem lógica determinada pela Lei nº 13.465/2017 seria a concessão parcial da ordem de preferência em razão da dependência jurídica originária. Diante da leitura do texto normativo, podemos extrair que a Construção-base será sempre a primeira a receber o direito de preferência, caso não seja a unidade alienada. Diante dessa determinação, podemos extrair que o direito de preferência se utilizou da posição jurídica originária da propriedade, uma vez que sem autorização da Construção-base nenhuma das outras propriedades autônomas poderia existir. Além disso, a concessão à Construção-base se justifica por ser a única titular do terreno. Segue, portanto, uma ordem lógica ao indicar sua preferência diante do critério jurídico.

Entretanto, apesar da manifesta concessão do direito de preferência à unidade originária juridicamente, a legislação não mantém seu critério na continuação da ordem de concessão. Vejamos o seguinte exemplo:



Diante do exemplo que temos, alienação da “Laje Ascendente 2”, a ordem de concessão far-se-á primeiramente à “Construção-base”, na sequência à “Laje Ascendente 3” e, só então, à “Laje Ascendente 1”. Ora, seguindo o critério da dependência jurídica aplicado frente à construção-base, não resta sua aplicação coerente ao instituto na sequência. Em sua origem, a “Laje Ascendente 2” necessitou da autorização expressa da “Laje Ascendente 1” para que sua existência pudesse ser concretizada e, apesar dessa dependência jurídica originária, a concessão será realizada primeiramente à laje acima da alienada e possíveis lajes sucessivas acima de sua estrutura. Haveria, portanto, uma inconsistência quanto aos critérios escolhidos para a concessão do direito preferência na aplicação ao direito real de laje.

Portanto, resta demonstrada nossa crítica ao instituto do direito de preferência quanto à escolha da sua ordem de preferência, elencada pela Lei nº 13.465/2017, demonstrado o entendimento de que seria atendido o objetivo do instituto caso observada a concessão diante da proximidade física ou da dependência jurídica originária.

#### **IV.5. Críticas à terminologia**

Apesar de ser uma grande inovação frente ao direito de propriedade, com diretos efeitos aos menos abastados, e uma mudança significativa no âmbito do direito registral,

entende-se que a Lei nº 13.465/2017 faltou com a precisão necessária ao ordenamento jurídico no tocante às terminologias utilizadas pelo legislador no momento da elaboração do seu conteúdo normativo.

Ocorre que no advento da nova lei (BRASIL, 2002), o art. 1.510-D, que determina acerca da obrigatoriedade da concessão do direito de preferência, resultou com a seguinte redação:

Art. 1.510-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. (grifo nosso)

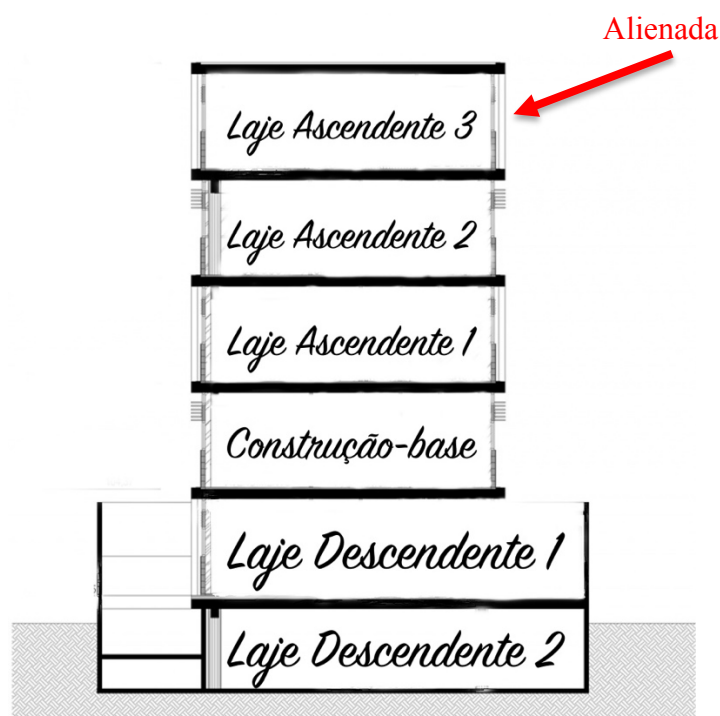
Em destaque acima, a terminologia utilizada pelo legislador foi “unidades sobrepostas”. Conforme será demonstrado a seguir, o legislador criou um cenário de possível dúvida acerca da aplicabilidade do direito em comento.

Ao utilizar o termo “sobrepostas”, o responsável pela redação da norma criou um cenário onde podemos encontrar duas conclusões. São elas:

- a) O legislador entendeu que o direito de preferência seria aplicado apenas a unidades alienadas que sejam sobrepostas; ou
- b) O legislador adotou uma terminologia falha utilizando o termo “sobrepostas”, quando, na verdade, tentava se referir a unidades “sucessivas”.

Entendemos que a segunda assertiva foi a verdadeira intenção do legislador diante da redação normativa, uma vez que não há qualquer conclusão lógica que resulte na intenção de excluir as lajes ou construção-base que não sejam sobrepostas por outra unidade.

Para melhor visualização da possível falha redacional da legislação, cabe demonstrar diante de um cenário exemplificativo os pontos que resultariam ineficazes com a presente terminologia adotada. Veja-se:



Na imagem acima, resta exemplificada situação na qual a “Laje Ascendente 3” seria alienada. Caso entendêssemos pela assertiva “a” supramencionada, concluiríamos que a laje que se encontrasse na posição mais alta do eixo vertical jamais seria alienada, uma vez que não se encontra sobreposta. Logo, a possibilidade de uma unidade sem aplicação do direito de preferência seria sempre uma realidade, haja vista que obrigatoriamente teríamos uma propriedade não sobreposta: a construção-base ou a laje de posição mais alta na construção.

Diante do exemplo demonstrado, bem como em diversos outros cenários possíveis na aplicação do direito real de laje, visualizamos que o legislador não utilizou a melhor terminologia quando da abordagem sobre o direito de preferência dentro do instituto, concedendo uma determinação vaga e criando uma subjetividade teoricamente prejudicial para a segurança jurídica daqueles que detenham o direito real de laje.

## V. CONCLUSÃO

No presente trabalho restou demonstrado que apesar da inovação trazida pela criação da lei nº 13.465/2017, existem algumas situações ainda não completamente claras acerca da intenção do legislador quando da criação da norma. Entendemos que a legislação

apresenta determinadas lacunas que não abrangem a aplicação em determinados cenários concebíveis pelo instituto.

Visualizamos que o bem-estar social, pilar essencial para que a propriedade atinja a tão almejada função social, demonstra-se objetivado quando da busca pela consolidação da propriedade. Consolidação, essa, convertida quando aplicada a obrigatoriedade do direito de preferência, retornando ou visando retornar a propriedade ao seu status original, qual seja, de único proprietário sobre construções dependentes do mesmo solo.

Em sequência, realizou-se o paralelo com o instituto do direito real de superfície, demonstrando suas semelhanças e diferenças bem como a crítica relativa ao possível conceito doutrinário sobre o instituto da laje como subdivisão do direito de superfície. Ademais, as definições de laje e a origem histórica de seu instituto restaram demonstradas.

Percorremos o instituto do direito de preferência quando aplicado ao direito real de laje, demonstrando suas disposições legais, bem como a determinação de critérios desenvolvidos pelo legislador.

Esmiuçados os critérios adotados para a determinação da ordem de concessão do direito de preferência, evidenciamos que positivou o legislador a escolha pela dependência física como o diferencial para a sequência preferencial.

Diante do cenário supramencionado, foi desenvolvida a crítica sobre a escolha mais efetiva ao direito de preferência, de forma que atendesse aos critérios da função social da propriedade. Entendemos que a melhor opção seria a adoção dos critérios de preferência pelas propriedades de maior proximidade física ou de dependência jurídica originária, pois atenderiam à função social da propriedade e se aproximariam mais do conceito de consolidação da propriedade, como observado em outros institutos dos direitos reais.

Por fim, diante de análise do texto normativo, concluímos que o legislador se utilizou em alguns momentos de terminologias incompletas ou incorretas quando no desenvolvimento da norma. Como enfoque, abordamos a terminologia da palavra “sobreposta”, diante da determinação do direito de preferência, no art. 1.510-D. A utilização da denominação unidade sobreposta resulta em prejuízo à efetiva aplicação do direito de preferência para algumas unidades. Foi demonstrado, de maneira exemplificativa e a partir da leitura objetiva do dispositivo, que a construção que se encontrar no pavimento mais alto sempre resultará como não obrigada a conceder direito de propriedade. Entretanto, restou demonstrado que o desenvolvimento textual adotado resultou em imprecisão terminológica, uma vez que em tese teria como objetivo determinar a obrigatoriedade de concessão do direito de preferência a todas as unidades, sendo apenas infeliz o legislador na adoção da terminologia aplicada.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 07 out. 2017.

\_\_\_\_\_. 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, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 15 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 15 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. 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 República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 12 jul. 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 15 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. 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, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 15 mai. 2018.

BERGER, Adolf. **Encyclopedic Dictionary of Roman Law (Transactions of the American Philosophical Society)**. Vol. 43, p. 2. Filadélfia: The American Philosophical Society, 1953.

CAMARGO, Estela L. Monteiro Soares de. “**Direito de Superfície**” in “Novo Direito Imobiliário e Registral” – Organizadores: Cláudia Fonseca Tutikian; Luciano Benetti Timm e João Pedro Lamana Paiva. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

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: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Data de acesso: 22 mai. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direitos reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

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: <<http://meusitejuridico.com.br/2017/07/14/o-puxadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/>>. Acesso em: 19 mai. 2018.

FRAZÃO, Ana. **Empresa e propriedade: função social e abuso de poder econômico**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da., OLIVEIRA, Andrea Leite Ribeiro. **Função Social no Direito Civil**. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2007

GÓMEZ, J. Miguel Lobato. **A disciplina do direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. In: Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro : Padma, vol. 20, out./dez. 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO TRIBUTÁRIO (IBDT). *Mesa de debates*, 1 jun. 2006. Disponível em: <[http://www.ibdt.com.br/2006/integra\\_01062006.htm](http://www.ibdt.com.br/2006/integra_01062006.htm)>. Acesso em: 15 jun. 2018.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. **Direito de laje: características e estrutura**. Revista de Direito Imobiliário, vol. 83/2017, p. 477-494, Jul-Dez, 2017, DTR\2017\6967.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. **Direito de laje: uma visão da catedral**. 2017. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6>>

adc60000015f74b726c8ae07803c&docguid=I08a545f05e1611e7934d010000000000&hitguid=I08a545f05e1611e7934d010000000000&spos=3&epos=3&td=61&context=11&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=&startChunk=1&endChunk=1>.  
Acesso em: 18 mai. 2018. Acesso restrito.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. **Propriedade, Estado e Mercado**. Brasília, 2016.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Instituições de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito real de laje e superfície**. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em 19 jun. 2018.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei no 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532809>>. Acessado em 22 de julho de 2018.

MOYA, Kevin. Le droit réel de jouissance spéciale: confirmation, contours et limites temporelles. 2015. Disponível em: <[https://www.lepetitjuriste.fr/droit-civil/le-droit-reel-de-jouissance-speciale-confirmation-contours-et-limites-temporelles/#\\_ftn4](https://www.lepetitjuriste.fr/droit-civil/le-droit-reel-de-jouissance-speciale-confirmation-contours-et-limites-temporelles/#_ftn4)>. Acessado em : 22 de julho de 2018

OSORIO, Letícia Marques. **Direito de Superfície** In: OSÓRIO, Letícia Marques (Org.). Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – v. I**. 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. III - Contratos**, 21ª edição. Forense, 01/2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – Vol. IV**. 25. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Generalidades sobre a posse**. In: \_\_\_\_\_. Instituições de Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais – 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.

PÉRINET-MARQUET, Hugues. **La liberté de création des droit réels est consacrée**, Constr.-Urba jan. 2013, rep.1.

PRADO, Karine Monteiro. **O direito de construir frente à função social da propriedade urbana**. Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Editora Podium, 2005.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: **Direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Do condomínio**. In: \_\_\_\_\_. Direito civil, v. 4: Direito das coisas. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Vol. 3 - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**, 12ª edição. Forense, 12/2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 5: Direito de Família**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Silvo de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>>. Acesso em: 26 mai. 2018.