

O PUXADINHO EM ALTA: O DIREITO REAL DE LAJE

Valdervan Santos Oliveira

Universidade Tiradentes (UNIT), Sergipe.
valdervan31@hotmail.com

Tanise Zago Thomasi

Universidade Tiradentes (UNIT), Sergipe.
tanisethomasi@gmail.com

Resumo: O direito real de laje desde a sua previsão na antiga MP 759/2016, apresentava alguns vícios que mesmo após a aprovação da lei 13.465/2017, permaneceram. A positivação surgiu com o intuito de regularizar os populares “puxadinhos”, os transformando em uma nova modalidade de direito real. Apesar da inovação, o mecanismo legal apresentou peculiaridades, sendo elas, os motivos do presente estudo. Objetiva, portanto, demonstrar os principais pontos discutíveis relacionados ao direito real de laje, como por exemplo, as lacunas presentes no ordenamento jurídico ao abordar tal tema, bem como divulgar os aspectos inovadores, além de expor o seu efeito prático. A metodologia dedutiva foi escolhida no intuito de pontuar percepção da doutrina, bem como dos estudiosos do tema, diante da ausência de dados concretos sobre o assunto. Apesar da inovação criada, os principais resultados encontrados são as perceptíveis falhas do legislador na novel disposição, necessitando ainda de adequações, pois, apesar de retirar da irregularidade inúmeros imóveis do país, por mais contraditório que pareça, ainda permanece controverso o assunto. Exemplo é o art. 1.510-B do Código Civil, onde em seu texto apresenta as expressões “linha arquitetônica” e “arranjo estético”, o que é de difícil visualização neste tipo de construção. Assim, o resultado do estudo demonstrou que, apesar das falhas do legislador, há um grande avanço: o direito real de laje é capaz de conferir legitimidade aos sujeitos dessa situação fática. Consequentemente há a necessidade de estudos reais nesse tema, ainda inéditos no país.

Palavras Chaves: Direitos reais. Habitação. Propriedade. Direito de laje.

The addition on the rise: the slab real right

Abstract: The slab real right, since its prediction in the former Provisory Measure 759/2016, presented some vices that even after the approval of law 13.465/2017, remained. The positivization arose in order to regularize the popular “additions”, transforming them into a new type of real law. Despite the innovation, the legal mechanism presents singularities, which are the reasons for the present study. Therefore, it aims to demonstrate the main debatable points related to the slab real right, such as, for example, the gaps present in the legal system when addressing this theme, as well as to disclose the innovative aspects, in addition to exposing its practical effect. The deductive methodology was chosen in order to score the perception of the doctrine, as well as of the scholars of the theme, in the absence of concrete data on the subject. Despite the innovation created, the main results found are the perceived flaws of the legislator in the new provision, still needing adjustments, because the subject remains controversial, despite removing countless properties in Brazil from irregularity, however contradictory it may seem. An example is art. 1.510-B of the Civil Code, where in its text it presents the expressions “architectural line” and “aesthetic arrangement”, which is difficult to visualize in this type of construction. Thus, the

result of the study demonstrated that, despite the failures of the legislator, there is a great advance: the slab real right is able to give legitimacy to the subjects of this factual situation. Consequently, there is a need for real studies on this topic, still unpublished in the country.

Keywords: Real rights. Housing. Property. Slab right.

INTRODUÇÃO

A Lei 13.465/2017¹, intitulada como regularização fundiária urbana e rural (REURB), que por ora, foi amparada pela Medida Provisória nº 759 de dezembro de 2016², trouxe algumas novidades que aqui serão apresentadas, sendo uma delas, talvez a mais inovadora, e de certa forma, polêmica, o chamado direito real de laje. Este novo dispositivo legal regularizou uma situação bastante comum da população brasileira que se encontrava “em ninbo”, ou seja, as ocupações irregulares de terra. Sua positivação acabou tumultuando alguns conceitos jurídicos, diante das suas indefinições.

O objetivo deste artigo é apresentar os pontos principais anteriores e posteriores a aprovação do mecanismo legal, bem como expor críticas necessárias a norma, que como já apresentado, necessita de algumas adequações e definições mais específicas, demonstrando sua prática real. Dessa forma, o estudo enalteceu os pontos controvertidos do direito real de laje.

O tema central foi baseado nas premissas da metodologia qualitativa para melhor concepção, pontuando resgate do entendimento doutrinário, caracterizado na forma descritiva, no intuito de consolidar esse aprofundamento. Considerando as irregularidades teóricas do instituto jurídico estudado, ou seja, da positivação do direito de laje introduzida pela Medida Provisória nº 759/2016³, até a promulgação da Lei 13.465/2017⁴ em confronto com os impactos normativos suportados pelo Código Civil⁵ (Lei nº 10.406/02), Lei de Registro Público⁶ (Lei nº 6.015/73) e no NCPC⁷ (Lei nº 13.105/2015).

O desenvolvimento está organizado em três seções. Na primeira faz-se uma panorama da situação jurídica do direito de laje anteriormente ao advento da legislação específica. A segunda seção, por sua vez, cuida de apresentar os contornos normativos da Lei nº 13.465/2017, bem como as contradições encontradas. Na última seção, apresentam-se possíveis soluções para os problemas de incerteza normativa.

¹ BRASIL. **Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017**. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em 10 fev. 2019.

² BRASIL. **Medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei nº 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

³ Idem nota de rodapé n.2

⁴ Idem nota de rodapé n.1.

⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

⁶ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

⁷ BRASIL. **Lei nº 13.105, de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

1. A INSEGURANÇA JURÍDICA EXISTENTE ANTES DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759/2016⁸

Antes da publicação da Medida Provisória nº 759/2016⁹, discutia-se muito sobre o tratamento jurídico a ser concedido aos conhecidos “puxadinhos”. O Código Civil¹⁰ trazia em seu texto legal apenas o direito real de superfície, o qual permitia tão somente que o possuidor edificasse ou realizasse o plantio no espaço disponibilizado pelo proprietário¹¹.

Porém, não se aplicaria a nova possibilidade da formação de uma propriedade, ou seja, ao direito real de laje pois, apesar da similaridade entre os institutos, este configura-se um direito real sob coisa alheia¹², mas com efeito de proprietário¹³.

Vale ressaltar que a simples posse não o tornaria proprietário, tendo em vista diferença e requisitos do segundo instituto. Em uma análise rápida, talvez aparentem ser a mesma coisa, mas não são. Para efeitos de posse, basta tão somente a aparência de proprietário, perante a um terceiro que observa a ação (entrar no imóvel, efetuar reformas, etc.). Já para o surgimento da propriedade, é necessário o registro para bens imóveis, bem como a transferência da coisa para o adquirente. Portanto, podemos dizer que todo proprietário é possuidor¹⁴, mas nem todo possuidor é proprietário¹⁵, visto que na primeira situação, há tão somente a aparência, já na segunda situação, além da presença do registro¹⁶, exige também a aparência de dono.

Além disso, a diferenciação entre possuidor e proprietário é de grande relevância, pois, como expõe a redação do artigo 1.228 do Código Civil¹⁷, o proprietário poderá, contra quem quer que seja o possuidor ou detentor, evocar os direitos decorrentes do domínio (usar, gozar, dispor e reaver). Dessa forma, ganha um respaldo maior o puxadinho.

A laje tornou-se bastante conhecido pela população brasileira, uma vez que com o aumento significativo de moradores nas capitais, vindos do campo desde meados do século XX,

⁸ Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

⁹ BRASIL. **Medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei nº 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

¹⁰ Idem nota de rodapé nº 5.

¹¹ Art. 1.369. 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. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

¹² Ressalta-se que há divergência na doutrina acerca da natureza de tal instituto, sendo o segundo entendimento, embora visto como minoritário, como o um direito real sobre coisa própria, pautando-se, como principal justificativa, na abertura de matrícula própria da laje.

¹³ "Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo". Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

¹⁴ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

¹⁵ Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

¹⁶ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

¹⁷ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

período que se iniciou-se o êxodo rural no Brasil, as metrópoles começaram uma expansão em larga escala.

Em virtude do intenso fluxo populacional, chegou-se a determinado momento que não havia mais espaço disponível para edificação de maneira acessível, e as que existiam eram de difícil acesso à população mais carente em virtude do seu alto valor aquisitivo, bem como da situação social.

Entretanto, as pessoas precisavam ter sua moradia, o tão sonhado lar, então começaram a surgir diversas edificações nos morros das principais cidades, onde a construção basilar estava ligada a outra. Ocorre que por falta de instrução, os moradores acabavam não percebendo a necessidade de haver o registro do imóvel e isso gerava diversos prejuízos. Assim, estava instalada no país uma situação jurídica expressiva, tendo em vista a quantidade de imóveis em estado de irregularidade, não apresentando escritura alguma, tampouco previsão legal.

O direito, por se tratar de um instrumento de controle social, tem por finalidade acompanhar as mudanças coletivas adequando à norma a real necessidade da população. Valendo-se desta premissa e do direito constitucional a moradia¹⁸ houve a necessidade de regulamentar esse espaço.

Antes da conversão da MP n° 759/2016 na Lei 13.465/2017, o direito real de laje já era previsto, no entanto com algumas especificidades vez que quando se falava sobre a construção, imaginava-se um espaço no alto, acima de algum imóvel, ou seja, era possível a concepção do puxadinho, bem simplório, feito ao lado ou no fundo de um imóvel. Tinha-se, então, que o direito de laje contemplava um espaço aéreo e o espaço no solo, mas sempre pertencentes a um imóvel dito como originário, independentemente da sua área de construção.

Não existia uma independência, apenas uma vinculação. Isso gerava sérios transtornos a seus possuidores, pois imagine como um proprietário de uma laje, que precisasse comprovar seu status a fim de gozar de diversos benefícios iria realizar tal façanha? Sua propriedade estava vinculada ao imóvel de onde se originou e consequentemente existia apenas uma matrícula imobiliária que serviria para um todo. Onde fica o direito de propriedade desse cidadão?

Mas a nova redação da matéria que trata do direito de laje foi disciplinada em definitivo para sanar toda essa insegurança jurídica e controvérsias a respeito do tema, inclusive alterando a própria Lei de Registros Públicos¹⁹ (Lei n.º 6.015/73). Ela o incluiu no rol taxativo dos direitos reais previstos no Código Civil²⁰, uma vez que não podem derivar, direta e exclusivamente, da manifestação volitiva das partes, pois dentre as suas características, destaca-se a legalidade. Apesar de alguns doutrinadores como Tartuce²¹ promulgarem esse rol como exemplificativo, vez que uma lei posterior pode vir a alterá-lo. Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia não podendo ser confundido.

Para melhor compreensão temática, é de suma importância apresentar a diferença entre direito real sobre coisa própria e sobre coisa alheia. O primeiro, direito real sobre coisa própria

¹⁸ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. Constituição Federal 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11, fev. 2019.

¹⁹ BRASIL. **Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

²⁰ BRASIL. **Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

²¹ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 8. ed. Rio de Janeiro; Forense; São Paulo; MÉTODO, 2018.

(*jus in re própria*), trata-se da propriedade, pois este é o único instituto com todos os poderes do domínio (usar, gozar, dispor e reaver). Destaca-se que transferido qualquer um desses poderes a propriedade tornar-se-á limitada. Porém, em benefício ao terceiro, será originado um direito real sobre coisa alheia.

Dessa forma, os direitos reais sobre coisa alheia (*jus in re aliena*), constitui um direito decorrente da propriedade, logo, como acima relatado, o exercício da titularidade desse direito acarretará a limitação de um ou mais direito real do proprietário.

Logo, a laje limita-se tão somente a extensão da unidade imobiliária autônoma edificada acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem, devendo inclusive, ser aberta uma matrícula própria para o direito real de laje, quebrando em definitivo a vinculação que por décadas perpassa o nosso ordenamento jurídico²².

Pode-se dizer que era um bem imóvel de fato e não de direito, *data vênia*, por mais fácil que fosse constatar a existência do imóvel, antes não seria possível aplicar o direito real, existia uma limitação legislativa, não havia uma cobertura ampla da norma na prática.

Depois de elaborada a norma, encontra-se suprida a ausência de regulamentação, passando a ser um bem imóvel de direito, sendo essa, aparentemente, a principal motivação do legislador. Feito isso, surgem os efeitos práticos na sociedade, descritos a seguir.

1.1. A nova perspectiva social e urbana com a Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana (13.465/2017)²³

Essa nova lei, recém-publicada em julho de 2017²⁴, chegou com a finalidade de realizar a regularização fundiária urbana, convalidando a posse e a propriedade dos imóveis clandestinos e irregulares, com o objetivo de conferir titulação aos moradores. Antes de adentrarmos no assunto, cumpre aqui tratar da diferença entre posse e propriedade, para uma melhor compreensão desse novo diploma. No que tange à posse, o possuidor tem em seu domínio apenas o exercício de alguns poderes inerentes à propriedade, consoante artigo 1.196 do Código Civil²⁵.

Nesse caso o imóvel não poderá ser negociado por ele, pois ele o possui em nome alheio. No domínio pleno, o proprietário passará a possuir o imóvel em nome próprio, logo, poderá usar, gozar e dispor, aqui ele será o “senhor absoluto” do imóvel.

A intenção da lei é regularizar os imóveis que estão, por falta de título, fora de mercado. A novel disposição fundiária tratada nesse novo diploma já não é mais aquela regularização que tratava exclusivamente de urbanização das comunidades. Ao contrário, trata-se de uma regulari-

²² § 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. (§ 1º, art. 1.510-A do Código Civil). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

²³ BRASIL. Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019.

²⁴ Idem nota de rodapé n. 23.

²⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 11, fev. 2019

zação fundiária muito mais ampla, e que atinge inclusive imóveis de ditos de grande valor, imóveis em loteamentos, chamados condomínios de lotes²⁶, que são advindos do fatiamento do solo, os quais não encontravam um firme assento na legislação.

Além de outros tipos de condomínios²⁷ que estavam, por conta da legislação vigente, fora do mercado e sem titulação necessária. Será feita uma regularização ampla e geral desses imóveis, atingindo inclusive os imóveis de faixa de marinha²⁸.

O foco do dispositivo em estudo não é a ampliação do acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda, pois não se trata de uma lei de reforma agrária ou urbana, mas sim de uma lei regularizadora, ou seja, serão corrigidas as irregularidades fundiárias dos imóveis já existentes, daquelas posses que já se encontram consolidadas.

Entretanto, ela possui uma vertente que leva a isso, pois essas edificações, na maioria das vezes, são imóveis de entrada da população de baixa renda no mercado imobiliário. O registro público confere ao seu titular, o domínio pleno, e, portanto, total negociação sobre ele.

Dessa forma, haverá uma nova movimentação de compra, e conseqüentemente isso refletirá nos pavimentos superiores dos imóveis. Isso incidirá nos núcleos urbanos informais, quais sejam, as populares invasões, situações de ocupações espontâneas, as quais nunca tiveram nenhum tipo de título. A possibilidade de regularização concederá eventuais títulos de legitimação fundiária, ou de legitimação de posse, sendo esses títulos negociáveis.

O título de legitimação fundiária é um título de propriedade. Efetivamente, “constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal”, como consta do artigo 23 dessa nova Lei²⁹.

Ao receber a sua legitimação fundiária, aquele possuidor passará a ser o proprietário efetivo do imóvel, e poderá dispor dele a qualquer momento. Já a legitimação de posse, é o “ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb³⁰, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade”, assim disciplina o artigo 25 da Lei³¹ em estudo.

Nesse caso, ao invés de um título de transmissão de propriedade, o beneficiário receberá um título de reconhecimento de posse, ou seja, o Estado irá reconhecer que naquele momento ele estava na posse daquele imóvel, sendo legalmente identificado como possuidor. A partir de

²⁶ Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 11, fev. 2019

²⁷ “dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre todo e cada uma de suas partes” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições...**, 2012, v. IV, p. 151)

²⁸ São os imóveis que, em regra, pertencem à União (art. 20, VII, Constituição Federal), podendo, em alguns casos, pertencerem a determinado Estado ou Município. A faixa de marinha é considerada até 33 metros para o continente, ou, ainda, para ilhas que possuem sede municipal, medidas segundo a linha do preamar médio de 1831. Considera-se, também, como terreno de marinha aqueles próximos a rios ou lagoas que suportam a ação das marés, ou aqueles que rodeiam as ilhas que sofrem com a atuação das marés.

²⁹ BRASIL. **Lei n° 13.465/2017, de 11 de julho de 2017**. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019.

³⁰ Vide nota de rodapé n. 29.

³¹ Vide nota de rodapé n. 29.

então, de acordo com o artigo 26³² da Lei de Regularização Fundiária Urbana (Lei 13.465/2017)³³, “decorrido o prazo de cinco anos do registro do título de legitimação de posse, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral”³⁴.

A regularização necessita de um levantamento da situação fundiária dos imóveis ocupados, e conseqüentemente cria uma relação que envolve o particular (proprietário do imóvel), os ocupantes, e o poder público. A partir de então, o município elabora um projeto urbanístico de regularização fundiária, disciplinado a partir do artigo 35³⁵ da referida norma, a fim de conceder títulos aos ocupantes.

Será emitida pelo município a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento final da Reurb, constituído do projeto aprovado. O registro desses será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público, como determina a lei em seu artigo 42³⁶.

A Regularização fundiária urbana (Reurb) é dividida em duas fases: uma fase social chamada, Reurb de interesse social (conhecida com a sigla Reurb-S), e a Reurb de interesse específico (Reurb-E)³⁷. A Reurb de interesse social será tratada pelos municípios, os quais serão responsáveis pela implantação da estrutura básica, e a sua regularização registral será integralmente

³² Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 11, fev. 2019.

³³ Idem nota de rodapé 29.

³⁴ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11, fev. 2019.

³⁵ Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; IV - projeto urbanístico; V - memoriais descritivos; VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 11, fev. 2019.

³⁶ Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 11, fev. 2019.

³⁷ Incisos I e II do art. 33 da Lei 13.465/2017. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 13, fev. 2019.

gratuita, não havendo cobrança de nenhum tipo de taxa³⁸. A REURB de interesse social vai atingir um público de até determinada renda, essa renda será determinada pelos municípios³⁹.

Já a REURB de interesse específico, REURB-E, vai atingir o público que exceda essa renda mínima da Reurb de interesse social (Reurb-S), nesse caso a responsabilidade pela estrutura básica é de atribuição de beneficiários, não havendo gratuidade registral, podendo ser realizada pelo Município, resguardando o direito de cobrança posterior aos seus segurados⁴⁰.

Nessa mesma modalidade, há também a possibilidade de o poder público arcar com o custeio da estrutura, e posteriormente cobrar aos seus beneficiários, é uma previsão que consta da lei, presente no artigo 33, II⁴¹, de Reurb-E em áreas públicas, quando houver interesse público.

1.2. O registro do puxadinho

Como dito nas linhas acima, a laje passou por longos anos a margem do que era visto como legal, já que possuía peculiaridades próprias que o nosso ordenamento jurídico ainda não estava pronto para suportar, principalmente no que diz respeito ao registro do *puxadinho*.

Mas tal situação fora superada. O art. 1.510-A⁴², em seu § 3º, dispõe que as lajes tratam-se, na verdade, de unidades imobiliárias autônomas. Assim, por serem propriedades singulares, constituem matrícula própria, desde que sejam atendidas as exigências contidas no contrato.

Contudo, por ser uma situação inovadora, uma informação merece maior atenção. Por se tratar de imóveis edificadas sobre ou sob o outro, a averbação do imóvel construído posteriormente a edificação basilar, deverá constar tal informação na matrícula da construção-base, sendo respeitada a mesma lógica aos imóveis que surgirem posteriormente, havendo, além da menção ao imóvel basilar, alusão aos demais.

Com isso, após a elaboração do registro do referido imóvel, o então proprietário do direito real de laje obterá o efeito *erga omnes*⁴³, além da tão querida seguridade que se buscava, tornando o *puxadinho* uma propriedade capaz de atender a sua função social, conforme o preceito constitucional.

³⁸ Art. 33. I: na Reurb-S: b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 13, fev. 2019.

³⁹ Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 13, fev. 2019.

⁴⁰ II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 13, fev. 2019.

⁴¹ II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados. “Reurb”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58. Acesso em: 13, fev. 2019.

⁴² § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 11, fev. 2019

⁴³ Do latim, que significa “contra todos”.

2. PRINCIPAIS NOVIDADES NO ORDENAMENTO JURÍDICO COM A REGULARIZAÇÃO DO DIREITO À LAJE (LEI N.º 13.465/2017)

As alterações que serão aqui expostas, dizem respeito as mudanças realizadas no Código Civil (Lei n.º10.406/2002), Novo Código de Processo Civil⁴⁴ (Lei n.º13.105/2015) e na Lei 6.013/73 (Lei de registros Públicos)⁴⁵, após a regularização do direito à laje. Vale ressaltar que as críticas aqui presentes não dizem respeito à tão somente a matéria da REURB⁴⁶, mas também tratam a respeito do período de vigência da Medida Provisória n.º 759/2016, bem como o entendimento da doutrina e pesquisadores.

A pertinência temática e a necessidade de sanar o problema da ausência de previsão normativa abordando o puxadinho, acabou gerando aparentemente no legislador, uma certa urgência na construção da norma, acarretando no ordenamento jurídico alguns vícios e excesso de formalismo, conforme é apresentado a seguir.

2.1. As problemáticas do Direito Real de Laje apresentadas Pelo Código Civil

Com a aprovação da MP n.º 759/2016, que posteriormente seria convertida na Lei 13.465/2017⁴⁷, o Código Civil passou a apresentar o direito real de laje em seu rol de direitos reais (art. 1.225, inciso XIII). Anteriormente, na vigência da Medida Provisória⁴⁸, a mudança realizada na codificação era somente o acréscimo do artigo 1510-A, contendo oito parágrafos.

Essa alteração sofreu bastantes críticas de doutrinadores, pois apresentava em seu texto o direito real de laje como “a possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas”. A crítica ao antigo artigo seria a respeito de classificar um direito real como uma “possibilidade”, ou seja, uma classificação não adequada em um rol de direitos reais. Entre os críticos ao texto da Medida Provisória, está Otavio Luiz Rodrigues Júnior, que ao dissertar sobre o tema, classifica como uma situação de “*atécnica*”, ou seja, carente de aspectos formais e técnicos. Vejamos:

Enfim, o novo direito de laje não merece monopolizar toda a coluna. Sobre ele, por certo, escrever-se-ão futuras colunas no Direito Civil Atual nos próximos meses. Deve-se, porém, registrar o assombro com a falta de cuidado técnico na elaboração dessa norma, especialmente porque soluções muito mais adequadas poderiam ter sido alcançadas com o já existente direito de superfície⁴⁹.

⁴⁴ BRASIL. Lei n.º 13.105, de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁴⁵ BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁴⁶ BRASIL. Lei n.º 13.465/2017, de 11 de julho de 2017. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019.

⁴⁷ Idem nota de rodapé n.45.

⁴⁸ BRASIL. Medida provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016. Convertida na Lei n.º 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁴⁹ LUIZ, R. JR. O. Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>. Acesso em: 12, fev. 2019.

De fato, a norma apresentava problemas técnicos e que necessitavam de alterações., Porém, após a aprovação da REURB⁵⁰, que alterou novamente a Lei 10.406/02 (Código Civil)⁵¹, o vício ora citado parece ter sido solucionado em partes, pois, após a revogação da MP, surgiu outro problema. Ou seja, o *caput* do artigo 1.510-A, estabelece que: “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”⁵².

Partindo da leitura deste artigo, é possível constatar a ausência de definição sobre ser essa nova modalidade de direito real, como coisa própria ou coisa alheia, dividindo⁵³ entendimento a respeito da norma. Porém, apesar das definições atribuídas por parte dos estudiosos do tema, é questionável a atitude do legislador ao pecar nas duas vezes que tentou disciplinar a mesma temática (medida provisória e, depois, na lei ordinária).

Como foi dito, o entendimento dado ao artigo 1.510-A do Código Civil⁵⁴ acabou dividindo-se em duas correntes: a mais aceita ou à majoritária o compreende como um direito real sobre coisa alheia, tendo em vista que o *lajeário* (cessionário), executa a construção do seu edifício após o *lajeiro* (cedente) realizar uma cessão de uso, seja ela gratuita ou onerosa.

Não obstante, não foi reconhecida à laje um poder crucial da propriedade: reaver ou reivindicar. E isso é não há como ocorrer, pois essa característica subsiste à construção base, o que fortifica o entendimento de que a laje se trata, em verdade, de um direito sobre coisa alheia.

O fundamento da outra corrente é pautado em alguns direitos que decorrente da propriedade (gozar e dispor), descritos no §3º do art. 1.510-A⁵⁵ do Código Civil, atuando em conjunto com o art. 176, §9º⁵⁶ da Lei de Registros Públicos, onde relata que a abertura de matrícula *puxadinho* será própria, sendo, para os que assim entende, como suficiente para se tratar de um direito real sobre coisa própria.

Entretanto, apresenta-se com maior coerência a corrente que descreve como um direito sobre coisa alheia, tendo em vista que a abertura de matrícula do puxadinho, por si só, não possui força suficiente para alterar a natureza jurídica da laje, por se tratar de um ato formal com força regulatória.

Outra complexidade jurídica presente na redação da Lei 10.406/02 (Código Civil)⁵⁷, é o artigo 1.510-B quando dispõe: “é expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local”.

A utilização das palavras “linha arquitetônica” e “arranjo estético”, são utilizadas em edificações como, por exemplo, os condomínios, já que a sua ocorrência é uma regra geral. Entende-

⁵⁰ Vide nota de rodapé n.1.

⁵¹ BRASIL. **Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019

⁵² Idem nota de rodapé 49.

⁵³ BRASIL. **Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁵⁴ Idem nota de rodapé n.51.

⁵⁵ Art. 1.510-A. § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 11, fev. 2019

⁵⁶ Art. 176 - § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. Lei de Registros Públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm Acesso em: 10 fev. 2019.

⁵⁷ Vide nota de rodapé n.5.

se por linha arquitetônica o conjunto de elementos definidores das características físicas do prédio que sejam apreensíveis à vista⁵⁸. O arranjo estético, por sua vez, será algo de mais difuso, que se prende com o conjunto de características visuais do edifício e com a harmonia global do mesmo⁵⁹.

Ora, com todo o contexto originário do popular puxadinho, é de difícil entendimento o emprego das palavras “linha arquitetônica” e “arranjo estético”, o mecanismo apresenta previsão que é comum em regiões menos favorecida, logo o legislador deveria empregar palavras com melhor aplicação e entendimento, como apresenta *Vitor Frederico Kümpel*, onde explana sobre o tema:

Já não existe mais *um lugar ao sol* para expressões semanticamente ricas, mas vazias de significado. Isso para não mencionar o franco abuso praticado, notadamente no Brasil, a partir desse aparato⁶⁰.

No caso em questão, não seria necessário o emprego de tanta formalidade, tendo em vista que após as escolhas de palavras realizada, além de não apresentar uma empregar os vocábulos “arranjo estético”, bem como “linha arquitetônica”, buscava uma segurança jurídica. Contudo, seria necessário analisar o contexto do público alvo, tendo em vista que a visualização desses requisitos da norma, não são visíveis.

Pois, em possíveis ações indenizatórias que busquem a compensação do dano causado ao arranjo estético ou a linha arquitetônica do imóvel, observando a expressa vedação legal do art. 1.510-B, o que será discutido, inicialmente, é a definição de tais expressões, para que se vislumbre ou não o dano causado.

Nota-se que a atuação das partes, em primeiro momento, limitar-se-á a demonstrar um dano causado a elementos que podem, conforme conceituação de tais expressões, sequer existe no imóvel, o que afasta a segurança jurídica fornecida ao *puxadinho*.

Dessa forma, é perceptível que as previsões na Lei 10.406 (Código Civil), apresentaram algumas falhas, contudo, no tópico seguinte, será demonstrado que os problemas, infelizmente, não se limitaram a parte material, alcançando, também, a processualística nacional. Vejamos.

2.2. A pressa do legislador materializada nas alterações no Código de Processo Civil

As críticas sobre o respectivo tema não ficam tão somente na MP n° 759/2016⁶¹ ou no Código Civil⁶², pois as alterações que aconteceram no Novo Código de Processo Civil⁶³, apesar de serem somente o acréscimo de dois incisos no artigo 799 da codificação, o X, onde aborda a

⁵⁸ RAPOSO, João Vasconcelos. **Manual da Assembleia de Condôminos** – Juiz de Direito. 2ª ed. Quid Juris, fev 2014.

⁵⁹ RAPOSO, João Vasconcelos. **Manual da Assembleia de Condôminos** – Juiz de Direito. 2ª ed. Quid Juris, fev 2014.

⁶⁰ KÜMPEL, F. V. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje** – Parte I. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>. Acesso em: 11, fev. 2019.

⁶¹ BRASIL. **Medida provisória n° 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei n° 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁶² BRASIL. **Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁶³ BRASIL. **Lei n° 13.105, de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

necessidade de intimação do titular da laje em ocorrência de penhora, e o XI⁶⁴, caso a penhora recaia sobre a construção-base, foram suficientes para apresentar mais uma falha do legislador, pois as alterações não se comunicam, tendo em vista a ligação do artigo 799 com os arts. 804 e 889 do CPC/2015⁶⁵.

O artigo 889⁶⁶ do Código de Processo Civil apresenta os sujeitos interessados que devem ser notificados sobre a data do leilão⁶⁷, estabelecendo um prazo de no mínimo cinco dias, enquanto o artigo 804⁶⁸ do CPC prevê as sanções para os casos em que não ocorra a notificação da realização do leilão, e caso não ocorra, a alienação será ineficaz.

Destaca-se que sequer há previsão no art. 889 do CPC/2015, de notificação ao proprietário da construção-base, ou a qualquer outro titular do direito real de laje, o que parece ilógico, tendo em vista o art. 799 atribuir ao exequente o requerimento da intimação.

Logo, questiona-se: Pode para um, mas não pode para o outro? Lógico que não. Foi, apenas, um olvidar do legislador ao redigir a norma celeremente, pois, caso a parte não seja notificada, acarretar-se-á em nulidade, um vício no processo, e o que se prefere acreditar é que o legislador buscava seria trazer soluções, e não mais problemas.

Em mais um ponto, infelizmente, o legislador falhou. Apesar da relevância temática do assunto, bem como da sua importância do amparo legal, alguns pontos da norma não obtiveram a devida atenção.

A temática aparenta que foi abordada para cobrir buracos, ainda sendo capaz de deixar alguns em aberto, pois em vários aspectos, é possível notar vícios cometidos na criação da norma, pois a previsão normativa, além de apresentar lacunas em matérias que deveriam ser abordadas (lacuna entre os arts. 799 e 804), há também a possibilidade de decretação de nulidade, caso não ocorra a notificação o art. 804 do CPC.

⁶⁴ Art. 799. Incumbe ainda ao exequente: X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 13.105, de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁶⁶ Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁶⁷ Venda pública de bens.

⁶⁸ Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

2.3. A previsão de abertura de matrícula da laje segundo a Lei de Registros

Público

Antes de adentrar no assunto, far-se-á conceituar, ainda que brevemente, a abertura de matrícula. Com advento da Lei de Registros Públicos (6.015/73), o ordenamento jurídico adotou o sistema alemão, onde cada imóvel tem sua identidade própria. A abertura de matrícula é, portanto, a criação dessa identidade, onde deverá constar todas as relações jurídicas que versem sobre o imóvel.

Segundo Maria Helena Leonel Gandolfo⁶⁹ define a matrícula como “um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou”.

Superada a conceituação da abertura de matrícula, avancemos com o assunto. Pois bem, no que diz respeito ao direito real de laje, a Lei de Registros Públicos (6.013/73) acrescentou o parágrafo 9º no art. 179 que em seu texto, vale ressaltar que tal alteração não estava presente na MP nº 759⁷⁰. O texto da Lei de Registro Público⁷¹ em seu artigo aqui citado apresenta: “A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”⁷².

A matrícula que será aberta deverá ser própria, seguindo o que apresenta o parágrafo terceiro do artigo 1.510-A do Código Civil⁷³. Apesar de conceder todos os direitos decorrentes da propriedade (usar, gozar, dispor e reaver), isso não afeta de maneira alguma a qualidade da propriedade, já que a abertura da escritura do imóvel em nome próprio, já o classifica como proprietário.

Dessa forma, a antiga irregularidade da propriedade fica sanada no que diz respeito ao registro do imóvel, já que a regularização possibilita, como por exemplo, a realização de reformas de maneira legal, já que uma alteração no imóvel depende de processo simples sujeito a uma aprovação na prefeitura local, ou também a possibilidade de venda do bem e a sua valorização.

A previsão do direito real de laje possibilitou a retirada da irregularidade desses imóveis, sendo por isso, talvez a maior inovação no direito positivo atualmente, tendo em vista a segurança jurídica oferecida a esse fenômeno que hoje é visivelmente encontrado nas comunidades, oferecendo a todas elas a garantida de estarem na legalidade com a sua propriedade.

⁶⁹ Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois. *RDI* 33/105, São Paulo, p. 108, jan.-jun. 1994.

⁷⁰ BRASIL. **Medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei nº 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁷¹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁷² Art. 179. § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. Lei de Registros Públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm Acesso em: 10 fev. 2019.

⁷³ Art. 1.510-A § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. Lei 10.406/02, Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

3. POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA O FORMALISMO DA NORMA QUANTO AO DIREITO DE LAJE

Apesar do caráter inovador concedido à laje, prevendo, assim, como um direito real, nota-se uma série de mudanças a serem realizadas, não sendo elas, infelizmente, limitadas ao Código Civil. Inicialmente, conforme aqui já apresentado, um dos principais fatores presentes na norma que contribuiu para a fundamentação de mudanças materiais, encontra-se na redação do artigo 1.510-B⁷⁴, pois ao descrever uma linha arquitetônica ou um arranjo estético nos populares puxadinhos, nota-se o excesso de formalismo que não atinge, fielmente, o que se buscava.

A incidência normativa, conforme prevê o artigo referido, neste caso, é de suma relevância, tendo em vista a possibilidade de vedação de obras novas com potencial de prejudicar as demais estruturas já edificadas. Porém, com tais requisitos, acaba dificultando a aplicação da norma, ou seja, o que surgiu no intuito de assegurar, não surte tais efeitos.

Portanto, após diversas apresentações de omissões legislativas, bem como excesso de formalismo, o caminho mais adequado é realizações de mudanças no conteúdo das normas, buscando, desde já, uma melhor aplicação normativa ao caso fático. A carência de alteração, como aqui já apresentando, é visível em diversas previsões legais.

Não só isso, acredita-se que o objetivo do legislador, ao regram a laje, seria o de oferecer as comunidades um instituto que fosse capaz de proporcionar segurança social e jurídica, mas percebe-se que, infelizmente, o produto final entregue a sociedade sequer foi capaz de solucionar a primeira problemática de fornecer uma segurança jurídica eficaz ao *puxadinho*.

CONCLUSÃO

Apesar das alterações em alguns pontos da antiga Medida Provisória n° 759/2016⁷⁵, bem como a inclusão de novos conteúdos em sua matéria que surgiram após a aprovação da Lei 13.465/2017⁷⁶, relacionado ao direito real de laje, é necessária uma atenção ao respectivo assunto. A previsão legal, por si só, já é uma grande mudança no sistema civil brasileiro, a simples classificação do popular "*puxadinho*" como um direito real, já é uma conquista das comunidades. Entretanto, as alterações que foram aqui apresentadas, mostram que as mudanças realizadas pelo legislador, apesar de inovadoras em alguns aspectos, apresentaram uma série de erros, inclusive técnicos.

Todavia, o reconhecimento não deve parar por aí. Existem, como aqui comprovado, diversos pontos, como, por exemplo, as nomenclaturas não casuais previstas no art. 1.510-B (linha arquitetônica e arranjo estético), que necessitam de alteração, até para que o corra uma melhor aplicação da norma ao caso concreto, para que seja alcançada a finalidade de elaboração da Lei.

⁷⁴ "Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local". Lei 10.406/02, Institui o Código Civil, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm, Acesso em: 23/03/2019.

⁷⁵ BRASIL. **Medida provisória n° 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei n° 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 fev. 2019.

⁷⁶ BRASIL. **Lei n° 13.465/2017, de 11 de julho de 2017**. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em: 10 fev. 2019.

Percebe-se que a previsão jurídica das lajes foi elaborada *a toque de caixa*, motivo pelo qual a norma apresenta tantos vícios. Contudo, partido da premissa de que o objetivo do legislador foi de fornecer seguridade jurídica ao instituto, a elaboração feita de forma tão célere sequer chega a ser compreensível.

Pois, para os que buscarem ajuda do amparo legal, ao se depararem com as máculas da forma, irão perceber que, como em outras situações do direito, a lei possui apenas caráter simbólico, aumentando o sentimento de frustração de pessoas que já enfrentam, todos os dias, situações que para o legislador não são visíveis.

REFERÊNCIAS

ABREU A., V.; ALMEIDA P. A.; MONTEIRO FILHO, R. **Primeiras impressões sobre a lei 13.465/2017**. Disponível em: http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf. Acesso em: 11, fev. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11, fev. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 10, fev. 2019

BRASIL. **Lei nº 13.105, de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em 10, fev. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm, acesso em 10, fev. 2019.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10, fev. 2019

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 10, fev. 2019.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Convertida na Lei nº 13.465/2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10, fev. 2019.

DEL GUÉRCIO, A, N. **Direito de Laje – Antes e depois da lei 13.465**. Disponível em: <http://blog.notariado.org.br/notarial/direito-de-laje-antes-e-depois-da-lei-13-465>. Acesso em: 10, fev. 2019.

EDUARDO, C, E, O. **O que é direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>. Acesso em: 11, fev. 2019.

GRANDE JÚNIOR, C. **A regularização Fundiária Rural e a Nova Lei Federal sobre o assunto.** Disponível em: <http://www.ambientelegal.com.br/a-regularizacao-fundiaria-rural-e-a-nova-lei-federal-sobre-o-assunto-lei-n-o-13-456-de-2017/>. Acesso em: 11, fev. 2019.

KÜMPEL, F. V. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I.** Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+so-bre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>. Acesso em: 11, fev. 2019.

LISBOA, F. P. **Direito e urbanismo: a lei n. 13.465 e a flexibilidade da propriedade imobiliária, breves apontamentos sobre o direito real de laje.** Disponível em: <https://selecaojuridica1.jusbrasil.com.br/artigos/557496693/direito-e-urbanismo-a-lei-no-13465-e-a-flexibilidade-da-propriedade-imobiliaria-breves-apontamentos-sobre-o-direito-real-de-laje>. Acesso em: 10, fev. 2019.

LUIZ, R. JR. O. **Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo.** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>. Acesso em: 12, fev. 2019.

PINTO, V. C. **A regularização Fundiária Urbana na lei 13.465/2017.** Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4109237/mod_resource/content/1/A%20Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fund%C3%A1ria%20Urbana%20na%20Lei%2013.465.2017%20-%20Victor%20Carvalho%20Pinto.pdf. Acesso em: 13, fev. 2019.

RAPOSO, J. V. **Manual da Assembleia de Condôminos – Juiz de Direito.** 2ª ed. Quid Juris, fev 2014. Acesso em: 11, fev. 2019.

TARTUCE, F. **Direito real de Laje: Primeiras impressões.** Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 12, fev. 2019.

TARTUCE, F. **Novidades da lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 12, fev. 2019.

TARTUCE, F. **Manual de direito civil: volume único / Flávio Tartuce - 8. ed. Re, atual e ampl - [2 Reimpr] - Rio de Janeiro; Forense; São Paulo; MÉTODO, 2018.**

VIANA, S. **Direito real de Laje – Finalmente, a lei!** Disponível em: <https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>. Acesso em: 12, fev. 2019.

Recebido em: 08 dez. 2020.

Aceito em: 31 dez. 2022.