

## **Direito Real de Laje - Finalmente, a Lei!**

***Pablo Stolze - Juiz de Direito e Professor de Direito Civil***

***e Salomão Viana - Juiz Federal e Professor de Direito Processual Civil***

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dentre várias providências, disciplinou, em definitivo, o direito real de laje, que, até então, era objeto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Cuidaremos, aqui, de passar em revista alguns dos dispositivos do Código Civil que sofreram alterações na sua redação ou foram inseridos no código pela nova lei<sup>1</sup> e, ao final, sempre com os olhos postos nesse recém-nascido direito real, faremos uma breve incursão na Lei de Registros Públicos e no Código de Processo Civil, que também sofreram efeitos decorrentes do novo diploma legal.

O nosso propósito é a elaboração de uma simples resenha, precisa e objetiva, consistente em breves comentários, cotejando-se, quando possível e necessário, a norma anterior com a atual.

Analisemos, pois, algumas importantes novidades.

### ***1. Art. 1.225 do Código Civil.***

*“Art. 1.225. (...).*

*XII - a concessão de direito real de uso; e*

*XIII - a laje.”*

Os direitos reais, diferentemente dos pessoais ou obrigacionais (a exemplo de um direito de crédito), não podem derivar, direta e exclusivamente, da manifestação

---

<sup>1</sup> O talentoso amigo e civilista FLÁVIO TARTUCE, em seu blog, passa em revista, didaticamente, as alterações provenientes da nova Lei: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/477452385/resumo-das-principais-alteracoes-da-lei-13465-de-julho-de-2017-impactos-para-o-direito-das-coisas>

volitiva das partes, uma vez que, dentre as suas características, destaca-se a **legalidade**.

E foi exatamente em respeito a essa característica que a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, alterou o texto do art. 1.225 do Código Civil, que apresenta o rol dos direitos reais, para acrescentar, em seu inciso XIII, o direito sobre a laje.

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma.

Não se tratando, em verdade, de transferência de "propriedade" - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção original, ou seja, sobre a laje.

O mesmo ocorreria se a transferência, mediante pagamento, tivesse por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da superfície inferior da construção original.

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.

Com justiça, o excelente FLAVIO TARTUCE<sup>2</sup> adverte que o tema já havia sido enfrentado, em doutrina, por grandes autores brasileiros, a exemplo de RODRIGO MAZZEI e RICARDO PEREIRA LIRA.

## **2. Art. 1.510-A, "caput", do Código Civil.**

*"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".*

---

<sup>2</sup> TARTUCE, Flávio. *Medida Provisória Introduce o Direito Real de Laje no Código Civil*: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduce-o-direito.html>

Houve, aqui, manifesto aprimoramento, em relação ao texto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Efetivamente, do texto anterior, que não era preciso, extraía-se a definição do direito de laje como uma “possibilidade de coexistência”.

Com efeito, não se afigura adequado conceituar um direito real como uma “possibilidade”.

Nesse sentido, com razão, já disparava uma flecha crítica OTAVIO LUIZ RODRIGUES JR.:

*"Especificamente quanto ao Código Civil, o artigo 25 da MP 759, de 2016, alterou a redação do artigo 1.225 do código, ao incluir o inciso XIII, que institui a 'laje' como novo direito real. A laje é definida no novo artigo 1.510-A, de um modo extremamente atécnico. A laje é um direito real que 'consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo'. Um direito que é uma possibilidade! Trata-se de uma nova categoria, a qual se recomenda ao estudo nos cursos de Filosofia"<sup>3</sup>.*

Note-se, ainda, que o legislador admitiu, expressamente, que este direito poderá ser constituído acima ou abaixo do imóvel, denominado de “construção-base”.

Poderá, pois, haver, a constituição da laje acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior da construção-base, o que vai ao encontro da função social.

---

<sup>3</sup> RODRIGUES JR., Otávio Luiz. *Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo*, disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo> acessado em 12 de julho de 2017.

### **3. Art. 1.510-A, §§ 3º e 4º, do Código Civil.**

*"§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.*

*§ 4º, "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"*

O texto do § 3º permite estabelecer uma dianose diferencial entre o direito de propriedade e o direito real de laje.

Observe-se que, assim como se dá com a superfície - e anteriormente com a enfiteuse - o direito de laje é de ampla dimensão, compreendendo quase todos os poderes inerentes à propriedade, como usar, gozar e dispor.

Mas não poderá, o titular da laje, pretender "reivindicar" o imóvel ou exercer direito de sequela, eis que tais poderes emanam apenas do direito de propriedade.

Com isso, por óbvio, não se pode concluir que esteja, o titular da laje, impedido de lançar mão de interditos possessórios.

Outra diferença para a propriedade, especialmente na modalidade de condomínio, é que não há, na laje, direito projetado sobre "áreas comuns", como jardim e quintal.

É o que se depreende do enunciado do § 4º: *"A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação proporcional em áreas já edificadas"*.

Vale salientar ainda que o novo diploma não faz menção, para a caracterização da laje, aos requisitos "isolamento funcional e acesso independente", como estava previsto na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Compreendemos não se exigir mais a exclusividade de acesso, pois, em inúmeros casos, mormente em áreas economicamente menos desenvolvidas, a via de acesso é, comumente, compartilhada.

Todavia, o direito de laje pressupõe, em nosso sentir, em perspectiva funcional, que a unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, configurando uma célula habitacional distinta, sob pena de se caracterizar como uma mera extensão da propriedade existente.

#### **4. Art. 1.510-A, § 6º, do Código Civil.**

*“§ 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.”*

Aparentemente, a norma que se extrai desse texto pôs por terra a restrição prevista na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que impedia “sobrelevações sucessivas”.

PABLO STOLZE, em estudo sobre o tema, já tecia considerações críticas a respeito da restrição então imposta:

*"Além disso, dada a autonomia registral que lhe foi conferida, o § 5º da MP admitiu ainda a alienação da laje: ‘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’.*

*Um ponto, aqui, nos despertou atenção.*

*Temos certa dúvida quanto ao alcance e constitucionalidade deste dispositivo, na perspectiva do princípio da função social, no que tange à vedação de extensões ou lajes sucessivas.*

*Uma vez que o legislador cuidou de conceder dignidade legal ao direito sobre a laje, desde que as limitações administrativas e o Plano Diretor sejam respeitados, sobrelevações sucessivas, regularmente edificadas, mereceriam, talvez, o amparo da norma.*

*Fica o convite à reflexão”<sup>4</sup>.*

Com isso, serão legitimadas inúmeras situações, existentes nas cidades brasileiras, em que lajes sucessivas foram edificadas ao longo do tempo, umas sobre as outras.

Andou bem, aqui, o legislador.

### **5. Art. 1.510-C do Código Civil.**

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

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

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

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

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

*IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.*

*§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código".*

Não havia dispositivo semelhante na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Em verdade, posto a laje não se confunda com o regime de condomínio, certas normas, de fato, lhe são aplicáveis, na medida em que o concedente e o beneficiário compartilharão uma mesma estrutura física básica.

Note-se que o texto normativo faz referência ao “contrato”, que de fato, deve ser o fato constitutivo mais comum da laje.

---

<sup>4</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

Mas nada impede que o direito seja adquirido por meio da usucapião, como anotou PABLO STOLZE:

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

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

*E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje, alterando o seu 'animus' e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, em nosso sentir, consolidar o seu direito sobre a construção sobrelevada (direito real de laje), mediante usucapião, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra da 'intersessio possessionis'<sup>5</sup>."*

Nessa linha, caso o contrato seja omissivo quanto à proporção da despesa ou, como dito, o direito real haja se constituído por usucapião, caberá ao juiz, não havendo composição extrajudicial, fixar o valor a ser pago por cada um dos sujeitos.

Finalmente, no que toca ao art. 249 do Código Civil, mencionado no § 2º supra, escrevem PABLO STOLZE e RODOLFO PAMPLONA FILHO:

*"Atento a isso, o Código Civil admite a possibilidade de o fato ser executado por terceiro, havendo recusa ou mora do devedor, nos termos do seu art. 249:*

*'Art. 249. Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo*

---

<sup>5</sup> STOLZE, Pablo, texto citado.

*recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível.*

*Parágrafo único. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido'.*

*Comentando esse dispositivo, concernente às obrigações fungíveis, SILVIO VENOSA pontifica:*

*'É interessante notar que, no parágrafo único, a novel lei introduz a possibilidade de procedimento de justiça de mão própria, no que andou muito bem. Imagine-se a hipótese de contratação de empresa para fazer a laje de concreto de um prédio, procedimento que requer tempo e época precisos. Caracterizada a recusa e a mora, bem como a urgência, aguardar uma decisão judicial, ainda que liminar, no caso concreto, poderá causar prejuízo de difícil reparação'.*

*Assim, poderá o credor, independentemente de autorização judicial, contratar terceiro para executar a tarefa, pleiteando, depois, a devida indenização, o que, se já era possível ser admitido no sistema anterior por construção doutrinária, agora se torna norma expressa”<sup>6</sup>.*

## **6. Art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos - LRP).**

*“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.” (NR)*

---

<sup>6</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva. 20-17, pág. 236.



Quanto à referência a matrícula, contida no texto do § 9º, vimos, linhas acima, que, de acordo com o enunciado do § 3º do art. 1.510-A, do Código Civil, deverá ser aberta uma matrícula própria para o direito real de laje.

A matrícula, em linhas gerais, consiste no primeiro número de registro do imóvel, a sua “numeração de registro original”.

Cada nova alienação receberá, por sua vez, novo número de registro, mantendo-se a matrícula original.

Já no que toca à alusão a averbação, lembra CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *“é qualquer anotação feita à margem de um registro, para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto a sua situação física (edificação de uma casa, mudança de nome de rua) seja quanto à situação jurídica do seu proprietário (mudança de solteiro para casado, p. ex.)”*<sup>7</sup>.

Nessa linha, o novo § 9º do art. 176 da LRP está em perfeita consonância com o sistema do Código Civil, explicitando, inclusive, a necessidade *“da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”*, previsão que não estava contida na Medida Provisória anteriormente em vigor.

## **7. Art. 799 do CPC.**

*“Art. 799 (...)*

*X – requerer a intimação do titular da construção-base, além, 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.” (NR)*

No que se refere ao impactos da disciplina do direito real de laje no âmbito processual, houve, infelizmente, inexplicável falha na atuação legislativa.

---

<sup>7</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 309.

Com efeito, ao constatar que as alterações no texto do CPC se limitaram ao enunciado do art. 799, o intérprete pode ter a equivocada impressão de que a mudança teria se restringido ao acréscimo de mais duas situações em que há necessidade de intimação de terceiros a respeito da ocorrência da penhora.

Sucedo que o art. 799 do CPC integra, em verdade, um conjunto de dispositivos do qual se extrai um significativo complexo de normas voltadas para a proteção dos interesses de terceiros. Esse conjunto é integrado também pelos arts. 804 e 889 do próprio CPC e os elencos de terceiros constantes em tais dispositivos, malgrado amplo, não é exaustivo.

Por meio do complexo normativo extraível dos mencionados dispositivos estabelece-se um quadro de cuidados a serem adotados quando a penhora recai sobre bens que, de algum modo, sofrem reflexos de uma eventual relação jurídica mantida entre um terceiro e o executado.

Assim, por exemplo, se a penhora recair sobre um bem gravado por hipoteca, o credor hipotecário deve ser intimado da penhora (CPC, art. 799, I) e cientificado, com pelo menos cinco dias úteis de antecedência, a respeito da data marcada para início do leilão (CPC, art. 889, V), caso contrário o ato de alienação será ineficaz em relação a ele (CPC, art. 804, *caput*).

Situação similar ocorre com todos os terceiros mencionados nos três dispositivos, o que conduz o intérprete à clara – e correta – conclusão de que o mesmo elenco de terceiros que devem ser intimados da ocorrência da penhora (CPC, art. 799), também deve ser cientificado a respeito da data designada para início do leilão (CPC, art. 889) e goza da proteção da norma segundo a qual, havendo alienação do bem sem que os mencionados atos de comunicação tenham sido praticados, a alienação será, quanto ao terceiro, ineficaz.

É por isso que falhou o legislador: os acréscimos feitos no texto do art. 799 deveriam também ser realizados nos enunciados dos arts. 804 e 889. Não o foram, porém, o que é lamentável.

À vista do equívoco cometido, deve o intérprete, portanto, ficar atento e, sempre que se deparar com situações fáticas decorrentes da existência de relação jurídica de direito material entre o executado e terceiro, com algum tipo de reflexo, mesmo indireto, sobre o bem penhorado, lembrar-se de que os elencos mencionados nos arts. 799, 804 e 889, além de não serem exaustivos, comunicam-se entre si.

Diante de todo o exposto, não se pode negar que, comparativamente com o que constava na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, a nova Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, promoveu evidente aperfeiçoamento na disciplina do direito real de laje, embora o legislador, especialmente no âmbito processual, houvesse perdido a oportunidade de tornar o nosso sistema mais preciso e equilibrado.

## REFERÊNCIAS

1. GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva. 2017.
2. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
3. RODRIGUES JR., Otávio Luiz. *Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo*, disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo> acessado em 12 de julho de 2017.
4. STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>.
5. TARTUCE, Flávio. *Medida Provisória Introduce o Direito Real de Laje no Código Civil*: <http://professorflavioartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduz-o-direito.html>.