DIREITO DE LAJE COMO MECANISMO LEGAL PARA RESOLVER A INSEGURANÇA JURÍDICA DE IMÓVEIS SOBREPOSTOS EM CENTROS URBANOS

Adriano José Siqueira de Andrade[1]; Antonio Sérgio Ribeiro Da Silva[2]; Thiago Freitas Nascimento[3]; Tielri Aguiar Ferreira[4]; Alarico Marques Pereira[5].

INTRODUÇÃO

O direito de laje é um conceito jurídico introduzido no ordenamento brasileiro pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que regulamenta a coexistência de unidades imobiliárias autônomas em uma mesma área, permitindo que o proprietário ceda a superfície de sua construção para que terceiros possam edificar sobre ela. Este direito também foi acrescentado no Código Civil graças a Medida Provisória de n° 759, onde alterou a redação do artigo 1.225, nele incluindo um novo inciso, o XIII (a laje), tendo assim o acréscimo do art. 1.510-A. Visto que a escassez de espaço e a alta densidade populacional frequentemente se tornava um problema, o direito de laje permitiu que as pessoas construíssem em cima das lajes, nos imóveis já existentes, também chamados de “puxadinhos”. Assim, o direito de laje busca formalizar e regulamentar essa prática, garantindo segurança jurídica tanto para o proprietário original quanto para o novo construtor, e promovendo uma ocupação mais ordenada e legalizada do espaço urbano.

O presente trabalho tem como objetivo geral a compreensão da natureza jurídica do direito de laje, assim se pode analisar a sua classificação como direito real, seus elementos constitutivos e a suas diferenças em relação aos outros direitos reais. Os objetivos específicos deste trabalho incluem o estudo da regulamentação legal e a comparação com outros institutos jurídicos, onde vamos aprofundar a análise do que está disposto no Código Civil e demais normas que o cerca, identificando os requisitos para constituição, registro e

[1] Acadêmico do 7º período do Curso de Direito da Faculdade de Itaituba. E- mail: adrianoandrade.stm@hotmail.com
[2] Acadêmico do 7º período do Curso de Direito da Faculdade de Itaituba. E- mail: antserrib@gmail.com
[3] Acadêmico do 7º período do Curso de Direito da Faculdade de Itaituba. E- mail: thiagoemiliano1999@gmail.com
[4] Acadêmico do 7º período do Curso de Direito da Faculdade de Itaituba. E- mail: tielri@gmail.com
[5] Orientador: Professor da Faculdade de Itaituba. E-mail: prof.alaricomp@gmail.com

extinção do direito de laje, além disso, analisaremos as semelhanças e diferenças do direito de laje aos demais dispositivos, como o direito de superfície.

METODOLOGIA

Para atender aos objetivos pretendidos neste estudo, optou-se pela abordagem de uma pesquisa bibliográfica, uma metodologia que se revela essencial para a construção de um embasamento teórico sólido e abrangente. Neste contexto, foram consultadas diversas fontes de informação, tendo como base uma ampla gama de materiais acadêmicos, tais como livros, artigos científicos, teses e dissertações. Esta revisão bibliográfica teve como principal propósito identificar e analisar o conceito, as teorias e os estudos empíricos relacionados ao tema em questão. Ao aprofundar o conhecimento existente sobre o assunto, busca-se compreender melhor as nuances e complexidades do tema. Assim, a pesquisa bibliográfica não apenas enriquece o entendimento do tema, mas também contribui para o avanço do conhecimento científico na área.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com base no que já foi apresentado, temos que esse novo direito de nenhuma maneira pode ser confundido com outro tipo, especialmente com o que é considerado mais importante: o direito de propriedade plena, que está descrito no art. 1.229 do Código Civil.

De maneira simples a propriedade corresponde a uma garantia jurídica sobre uma fração específica da superfície do planeta, um espaço delimitado no solo, mas que a ele não se limita. Com isso, entende-se que o direito de laje é menos que o direito de propriedade, só que dele não se pode dissociar. O proprietário pode usar e dispor do direito que a lei lhe garante sobre o espaço aéreo, mas, ao realizar o desdobramento de sua propriedade, com a criação de um direito de laje, este deve transmitir para terceiro, seus direitos de uso, de fruição e de disposição sobre a parte ou totalidade do espaço aéreo existente sobre sua propriedade imóvel, mas a uma altura que ainda lhe permita a utilização do solo ou do subsolo, inclusive de terrenos públicos (art. 1.510-A, §1 e §3° do CC/02).

Por ser considerado uma unidade autônoma, e independente o direito de laje possui algumas características, tais como: Possui matrícula própria (art. 1.510-A, §3° do CC), tem encargos e tributação próprios da unidade, cuja o contribuinte será o titular da laje (art. 1.510-A, §2° do CC) e por último no direito de laje o proprietário deve usar, gozar e até dispor (Art. 1.510-A, §3° do CC). Com isso observa-se que o lajeário possui faculdades inerentes ao domínio, e este será titular somente da laje, e não do imóvel completo.

Agora o que acontece quando se tem várias lajes, como fica a questão de preferência dos lajearios, o Código Civil em seu art. 1.510-D , §2°, nós dá a solução para esse problema, nele temos o entendimento de que: “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”, ainda temos que caso alguém queira dispuser de modo diverso, este terá que se manifestar no prazo de trinta dias, após serem notificados por escrito.

Ao final, assim como se tem a concepção do direito de laje, também há a possibilidade de sua extinção. A extinção vem a ser causada por uma laje que não recebeu a devida manutenção na segurança; por conta dessa falta, a laje cede e cause a ruína da construção base, resultando na perda do direito real da laje. Além disso, caso o lajeário venha a construir uma área para sua laje e cause prejuízo a construção-base, o direito também pode ser extinto. Estas são situações que implicam na perda do direito real de laje, no entanto, existem maneiras de prevenir essa perda, e estas podem ser encontradas no art. 1.510-E, I e II do Código Civil, sendo elas: A reconstrução da construção-base no prazo de 05 (cinco) anos, ou se a laje estiver sido estabelecida sobre o subsolo, sem a exclusão da responsabilidade por eventuais reparações civis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar da criação do Direito de Laje como instrumento jurídico regularizador, este ainda se encontra com dificuldades quanto a sua implementação. Entre os principais desafios, se destacam: a ausência de regulamentações municipais específicas e a limitada oferta de assistência às populações diretamente afetadas por essa realidade. Para superar essa barreira, é imprescindível que haja incentivo por parte do Poder Público para que os

entes municipais regulamentem o direito de laje em sua legislação urbanística bem como expandir programas públicos de assessoria técnica urbana e jurídica as comunidades beneficiárias. Essa mobilização entre os entes federativos, o sistema registral e a sociedade civil se mostram fundamental para que o Direito de Laje cumpra a sua função social.

Em conclusão, o direito de laje é de extrema importância, especialmente nas grandes capitais. Conferindo uma segurança jurídica tanto para os proprietários da construção-base, quanto para os lajeários, possuindo a autonomia e reconhecimento legal (Matrícula no Registro de Imóveis). Assim, consolida-se como uma solução viável para mitigar os problemas habitacionais, promovendo a inclusão social e a formalização de moradias em áreas urbanas densamente povoadas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADAME, Felipe. **Direito Real de Laje**. Jurídico Certo, 2022. Disponível em: https://juridicocerto.com/p/felipe-adame/artigos/direito-real-de-laje-6180. Acesso em: 18 de Novembro de 2024.

CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. **"Direito de laje. Explicando para quem quer entender" – por Marco Antonio de Oliveira Camargo.** Colégio Notarial do Brasil, 2017. Disponível em: https://cnbsp.org.br/2017/01/31/direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-por-marco-antonio-de-oliveira-camargo/. Acesso em: 15 de Novembro de 2024.

MARTINS, Ivo Fernando Pereira. **Direito Real de Laje (Direito Civil): Resumo Completo.** Direito Desenhado, 2022. Disponível em: https://direitodesenhado.com.br/direito-real-de-laje/. Acesso em: 18 de Novembro de 2024.

SOUZA, Fiama. **Direito de Laje: conceito e aplicação prática.** Jusbrasil, 2019. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-de-laje-conceito-e-aplicacao-pratica/722176520. Acesso em: 15 de Novembro de 2024.