



Fundação Escola Superior
do Ministério Público do Estado do RJ

CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO MINISTÉRIO PÚBLICO EM AÇÃO

RIO DE JANEIRO

2023

RENAN MACEDO DIAS

O DIREITO REAL DE LAJE E REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

1. INTRODUÇÃO

Recentemente chegado ao ordenamento jurídico brasileiro, o direito real de laje junto com uma ordem de medidas previstas na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, propiciando o surgimento do novo direito e marcando as diferenças e semelhanças entre os institutos que com o direito real de laje se representam. O presente artigo tem como objeto principal a análise acerca da cobertura de sua aplicação para abranger tal função econômica, típicas das relações privadas, bem com uma função social de moradia, podendo assim proporcionar uma melhor compreensão acerca do tema escolhido.

A recente norma, inserida no rol dos direitos reais do artigo 1.225, do Código Civil, assim como foram criados os artigos 1.510-A, 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E, no mesmo diploma legal, sob o Título XI- Da Laje. Exibe as formas de obtenção, transmissão e extinção do direito real de laje, e tem previsão legal de abertura de matrícula própria, de forma a individualizar as propriedades presentes acima e abaixo de uma construção base. Assim sendo, o direito real de laje é apontado como solução satisfatória para regularizar o desmembramento de uma propriedade para o ser ter um ganho de valor agregado ao patrimônio do cidadão, com o acréscimo de um bem, nas relações contratuais cotidianas. Portanto, o direito de laje sugere uma ampla interpretação para o instituto retratar sobre um viés social do direito de propriedade da laje para proporcionar sua aplicação como um instrumento de regularização do direito social à moradia, que é essencial para que uma pessoa viva de forma digna. Para tal, o objetivo deste artigo jurídico será necessariamente qualitativo, já que o pesquisador se vale da soma de dados bibliográficos, obtidos na maior doutrina adequada à temática pesquisada, analisada e fixada na fase exploratória da pesquisa (legislação, doutrina e jurisprudência) para sustentar a pesquisa. O direito real de laje é um instrumento de regularização no Brasil. Possibilita a inclusão social e a realização da dignidade de muitos brasileiros. No presente estudo, consideram-se ainda alguns impactos econômicos possíveis a determinadas questões,

principalmente em vista de alguns conflitos e dúvidas que vêm despertando a atenção daqueles que tratam sobre o tema da laje. Acredita-se que a propriedade deve ser lida e resguardada a partir da sua função social, que imprime o tom desse tão importante direito encartado no mais importante diploma legal pátrio.

Devido ao grande número de áreas que precisam de regularização fundiária e imobiliária no Brasil, foi divulgado, no Diário Oficial da União do dia 22/12/2016, a Medida Provisória nº 759, que dispõem sobre as regularizações fundiárias urbana e rural, acrescentando o inciso XIII ao artigo 1.225 do Código Civil e constitui que o novo direito real o direito de laje, considerado também no artigo 1.510-A do diploma civil. A Medida Provisória nº 759/2016 foi convertida pela Lei nº 13.465/2017, divulgada no Diário Oficial da União em 11/07/2017. Deste modo, o rol de direitos reais do art. 1.225 do CC foi acrescentado o inciso XIII, erigindo o direito de laje ao status de direito real. Em síntese TARTUCE (2017), conceitua o instituto como direito real sobre a unidade imobiliária autônoma erigida sobre a propriedade de outrem. No mesmo sentido, ROSENVALD (2017), descreve o direito real de laje como instrumento de regularização fundiária urbano totalmente adequado à realidade brasileira, “[...] nas quais incontáveis famílias vivem em pavimentos distintos daquele originariamente construído sobre o solo”. São os popularmente conhecidos “sobrados”.

Diante do exposto essas inovações legislativas surgiram muitas discussões doutrinárias sobre a natureza jurídica do instituto: enquanto o legislador e grande parte da doutrina concordam em ser um direito real autônomo, outros entendem ser direito real sobre a coisa alheia, como a divisão do direito real de superfície. Sendo assim, este estudo teve como objetivo geral estudar a natureza jurídica do novel direito real de laje, introduzido no Código Civil pela Lei nº 13.465/2017.

Contudo, o objetivo específico deste trabalho visa apresentar os conceitos doutrinários de direito real de laje, descrevendo suas espécies e sujeitos, de forma a estudar a natureza jurídica do instituto, e distinguindo assim de outros direitos reais similares abordando suas formas de constituição e de extinção, a partir da análise da Lei nº 13.465/2017 e do Código Civil Brasileiro, assim como destaca a importância do direito real de laje como instrumento de regulamentação fundiária urbana.

2. O DIREITO REAL DE LAJE COMO DOCUMENTO DE REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: CONCEITO E ESPÉCIES.

ROSENVALD (2017) se refere à laje como uma nova manifestação do direito de propriedade, constituída por uma unidade imobiliária autônoma, construída com matrícula própria, com isolamento funcional e acesso independente, individualização de despesas e encargos econômicos e instituição de titularidade sucessiva. Contudo, conforme esclarece FARIA (2017), caso a construção seja feita de forma interligada ao imóvel principal, tratar-se-á de acessão ou benfeitoria em relação a este, dependendo da finalidade da construção. É o exemplo do pai que constrói não somente uma

estrutura para o filho morar, mas também área de lazer ou de serviço que servirá às duas moradias ou, ainda, constrói um acesso interno que vincula os imóveis.

Conforme referem FARIAS et al. (2017), nas cidades brasileiras são frequentes as situações em que um filho constrói nova edificação totalmente independente sobre a laje da residência dos pais, e tais edificações, construídas à margem da lei, acabavam se tornando fonte de insegurança, incerteza e conflitos para o proprietário do imóvel principal, bem como para o “possuidor” da laje, que dela não possuía nenhum documento válido que assegurasse seu direito de ser titular. Os conhecidos “sobrados”, em que diferentes famílias vivem em pavimentos distintos daquele construído sobre o solo.

Com o intuito de regularizar os “sobrados”, a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, no contexto de instituir a fundiária urbana nas moradias sobrepostas, acrescentou o inciso XIII ao artigo 1.225 do Código Civil, estabelecendo um novo direito real: o da laje. Assim sendo, com essa inovação jurídica, muitas pessoas hoje poderão registrar o seu imóvel, por escritura pública ou particular, de forma autônoma, executando totalmente os efeitos da propriedade .

3. ESPÉCIES DE LAJE:

Espécies de laje, se dá por meio de construções superiores e inferiores usando espaço da construção base. Destaca-se que, conforme FARIAS et al. (2017), no caso de construções horizontais, na mesma linha do imóvel principal, não haverá laje, podendo caracterizar a existência de condomínio urbano simples. A construção vertical superior, denominada laje em sobrelevação, é a mais comum das espécies de laje. Para FARIAS et al. (2017), está intimamente ligada à construção principal ou à laje que a antecede, tanto física, quanto juridicamente. Isto porque, uma vez destruída a construção-base, não sendo esta reconstruída no prazo de cinco anos, nos termos do artigo 1.510-E do da Lei nº10.406/2002 o Código Civil, estará extinta a laje em sobrelevação. No que tange às construções inferiores (base), Conforme FARIAS et al. (2017), o vínculo entre o imóvel-base e a laje não será perene, posto que, mesmo que haja a destruição desse, a laje em infra partição subsistirá e durante o tempo em que não houver a reconstrução do imóvel, a laje será construção-base.

4. A importância da propriedade e o direito real da propriedade:

O direito de propriedade é indubitavelmente o mais importante de todos os direitos materiais, que por excelência, define o que é de quem, e cria um cerne do direito das coisas, que acaba tendo inevitáveis conflitos de coisas dentre as pessoas, abrangendo disputas a respeito de bens. Sendo assim, o proprietário pode utilizar e dispor da coisa, tendo o direito de revê-la, como o direito de usar, gozar e dispor dos bens que condiz com as características da propriedade, ou seja, o direito de propriedade “é o direito de gozar e de dispor das coisas de modo , a que não se faça uso proibido pela lei”. Contudo, a

propriedade imóvel tem a ver com uma garantia jurídica em relação a uma fração própria da superfície. Um certo espaço físico demarcado no solo, mas que a ele não se limita. Então, o proprietário do imóvel, da mesma forma tem seus direitos garantidos em relação ao subsolo, de acordo com os limites postos pela lei.

5. O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA:

Segundo (SOUZA, 2004). O direito à moradia, estabelece-se como um abrigo de posse exclusiva de um lugar onde se possa sobreviver, servindo como amparo para si próprio e seus familiares. Já (SARLET 2008), ressalta a visão de independência desse direito, trata-o como direito autônomo que possui esfera de cobertura e fins próprios, o que não impossibilita a sua possível conexão com outros bens tidos fundamentais. Acerca deste assunto, (SÉRGIO IGLESIAS NUNES DE SOUZA), complementa: A moradia consiste em bem irrenunciável da pessoa natural, indissociável de sua vontade e indisponível, que permite a fixação em lugar determinado. O bem da moradia é inerente à pessoa e independente de objeto físico para a sua existência e proteção jurídica. A “moradia” portanto é elemento essencial do ser humano é um bem extrapatrimonial. “Residência” é o simples local onde se encontraria o indivíduo. E a habitação é o exercício efetivo da “moradia” sobre determinado bem imóvel. Assim, a “moradia” é uma situação de direito reconhecida no ordenamento jurídico [...]” (SOUZA, 2010, p.45). Sendo assim o direito à moradia é um bem extrapatrimonial sendo reconhecido pelo ordenamento jurídico.

6. HABITAÇÃO COMO UMA QUESTÃO SOCIAL:

A análise da habitação como questão social, e o regulamento do direito real de laje em vista que a população aumenta cada vez mais com o passar dos dias, de forma que para cada ser humano que habita na terra, será preciso um pedaço dela. Segundo o arquiteto FLAVIO VILLAÇA, o questão da habitação é uma problemática a ser resolvida, a partir do momento em que o capitalismo surgiu no mundo, para VILLAÇA:

A casa, entretanto, é uma mercadoria especial. Normalmente o capitalismo não tem possibilidade de oferecer a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele tem condições de produzir e que os consumidores teriam condições de consumir. Em outras palavras, o capitalismo precisa de escassez para sobreviver. A escassez precisa ser produzida e controlada na sociedade capitalista pois sem ela o mercado não funcionaria enquanto mecanismo fixador de preços. O capitalismo precisa criar permanentemente a escassez para poder haver concorrência, sem a qual ele também não sobreviveria. A escassez não precisa necessariamente ser criada entre as classes mais pobres, mas ela também é criada nessas classes, fazendo inclusive parte da manutenção do chamado “exército de reserva” e sendo um dos mecanismos de rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho. Se o capitalismo não tem possibilidade de oferecer aos trabalhadores as mercadorias básicas necessárias à sua reprodução e

compatíveis com o crescimento da riqueza social, isso é mais verdade ainda para o caso da habitação, dadas algumas de suas peculiaridades. Há razões estruturais que impedem o modo capitalista de produção de oferecer habitação decente a todos os membros da sociedade. ²¹ sendo assim, é possível compreender que nos dias de hoje a habitação é um bem fundamental para atender às novas necessidades humanas. Entretanto, atualmente, a habitação não possui condições de atender à grande maioria da população.

7. DISTINÇÃO ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E DE SUPERFÍCIE:

Basicamente é que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.

DIREITO REAL DE LAJE.

De acordo com o artigo 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. Sendo assim, 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. Em vista disso, o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. Contudo, os titulares da laje de uma unidade imobiliária autônoma constituída por matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. Assim sendo, 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. Dentre os Municípios, e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. Portanto, o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção, desde que haja autorização expressa, e respeitando as posturas edilícias e urbanísticas. Esse ato jurídico é definido através do dono da propriedade construção-base e o titular da laje que é formalmente indicado no contrato jurídico. Essa é a questão relacionada ao aumento dos negócios jurídicos desta natureza. Naturalmente, o direito decidiu conciliar os assuntos já existentes em consequência das construções, mesmo antes do aparecimento desse direito. Portanto, utilizou-se no que estabelecia as normas que eram aplicadas ao direito real de superfície que durante muito tempo atendeu as ações judiciais. Através dos ensinamentos de (CARLOS ROBERTO GONÇALVES):

Trata-se de direito real de fruição ou gozo sobre coisa alheia, de origem romana. Surgiu da necessidade prática de se permitir edificação sobre bens públicos, permanecendo o solo em poder do Estado. No direito romano o Estado arrendava suas terras a particulares, que se obrigavam ao pagamento

dos vestigial, com o objetivo precípua de manter a posse das largas terras conquistadas.

Portanto, isso é uma forma de atender o papel social da propriedade, em que permite ao dono da propriedade ceder a superfície para construção de obra ou plantação.

DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE:

O Direito de Superfície é uma concessão atribuída pelo proprietário do terreno a outrem, para construção e utilização durante certo tempo, salvo para realização de obra no subsolo a não ser que inerente ao objeto da concessão, que pode ser gratuita, ou mediante pagamento de valor fixo à vista ou parcelado. Sendo assim, o imóvel de caráter individualista da propriedade, tendo ele uma visão mais coerente e adequada aos dias de hoje. Este regulamento encontra-se no art. 1.225, inciso II do Código Civil da mesma forma que está explícito no art. 21 a 23 do Estatuto da Cidade, pela Lei 10.251/01. Tendo como principal objetivo minimizar o problema agrário das invasões de terras, deter a permanência de imóveis desocupados, intrigas entre vizinhos, crises habitacionais, de modo a ceder aos interessados uma oportunidade de investimento para o aproveitamento das terras. Nos dias de hoje, o direito de superfície é usado em construção de prédios, parques, supermercados, piscinões, conjuntos habitacionais, estacionamentos, shopping-centers, escolas etc., além de plantações, dando um destino útil ao terreno, com aproveitamento dos espaços urbanos e rurais, isso para que os imóveis não permanecessem sem construções ou plantações, disponíveis muitas vezes por falta de recursos financeiros desde então, foram aproveitados através de terceiros, isto é, pessoas não proprietárias, por meio do instituto do direito de superfície. O interessado, chamado de superficiário, passou a aproveitar o terreno que não era de sua propriedade. Segundo (ORLANDO GOMES), possibilitou o *desdobramento do direito real de propriedade permitindo assim, uma dupla utilização do mesmo imóvel.* CONFORME (SILVIO VENOSA), direito de superfície é *“direito real de gozo ou fruição, direito de plantar ou edificar em terreno de propriedade alheia, chamado de direito de implante. De uma forma bem clara, trata-se de uma concessão do solo”.*

Para o autor (WASHINGTON DE BARROS MONTTEIRO), trata-se “do direito construir, assentar qualquer obra, ou ele plantar em solo de outrem”

Já para José (CARLOS CORREIA ALVES), conceitua a superfície referindo-se ao direito romano, é o “instituto em virtude do qual alguém chamado superficiário, recebe o direito alienável e transmissível, de uso e fruição sobre prédio em solo alheio”.

No mesmo pensamento temos o autor (JOSÉ OLIVEIRA ASCENÇÃO), que afirma que *“superfície pode ser simplesmente definida como o direito real de ter coisa própria incorporada em terreno alheio.”*

De acordo com o entendimento de (PONTES DE MIRANDA), “no direito brasileiro, não há o direito de superfície, não há edifício que exista, juridicamente, sem o terreno”.

Segundo entendimento de (CARLOS ROBERTO GONÇALVES), direito de superfície “*trata-se de direito real de fruição ou gozo sobre coisa alheia*”. Para o autor (JOSE GUILHERME BRAGA TEIXEIRA), consiste a superfície em:

“[...] direito real e não se confunde com o sentido etimológico do vocábulo que lhe deu a denominação, indicativo da parte superior de uma coisa corpórea e composto de preposição super e do substantivo fáceis, ambos latinos. Esse sentido, que é o da linguagem comum, corresponde ao da geometria, no qual se entende a superfície como a parte exterior dos corpos, a extensão considerada como duas dimensões: largura e comprimento. O sentido de superfície como direito real implica, além do comprimento e da largura, a altura, pois é extremamente acima do solo que crescem as plantas e se origem as construções”

Dentre as várias citações apresentadas pelos autores mencionados, podemos compreender que, no direito real de superfície, o superficiário usufrui, e goza do espaço não sendo proprietário. Portanto, coisa alguma impede a presença dos dois direitos reais no ordenamento jurídico brasileiro, levando em conta que se diferem por suas particularidades, mas se representam um pouco em suas finalidades.

8. IPTU NAS RELAÇÕES DE DIREITO REAL DE LAJE.

A definição no âmbito jurídico de direito de laje interfere diretamente a respeito da instrumentalização das relações tributárias abrangendo as construções lajeadas, principalmente no que diz respeito a sujeição ao IPTU. Avalia-se se a propriedade da laje coincide com às hipóteses de incidência do aludido imposto, tal como se a sua regulamentação implica em nova uma hipótese de incidência a ser exposta pela legislação municipal. Contudo, as implicações da incidência do IPTU para os proprietários das construções lajeadas, discute-se sobre a possibilidade do lançamento oficioso do IPTU. De acordo com a Constituição Federal e a [LEI Nº 5.172, DE 25 DE outubro de 1966](#) Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é a propriedade, domínio útil ou posse, tendo o Superior Tribunal de Justiça a oportunidade de salientar de bem imóvel localizado em área urbana. Desta forma o Código Civil apresentou o direito de laje, sua propriedade não tem a capacidade de ceder ao seu titular uma fração ideal da construção-base. Em suma, isso significa dizer que o titular do direito de laje não é condômino ou coproprietário do imóvel sobre o qual a laje foi instituída. No que diz o Código Civil, especificamente em seu (ART. 1.510-A, §4º), ainda que, o titular do direito real de laje esteja sobre a parcela imobiliária sobre a qual a laje foi consagrada, e ainda que se reconheça seu intuito de estabilidade perante o tempo, referida posse não será adjetivada com possibilidade ou não, de cunho mais complexo, escapa da intenção do presente trabalho, no que concerne , a esse sentido, afasta de vez qualquer possibilidade de , a priori, o proprietário do direito real de laje ser considerado como contribuinte de IPTU. Contudo , isso não significa dizer que o IPTU será separado em todos os casos onde o direito real de laje estiver envolvido visto que, mesmo que se admita que o proprietário do direito

real de laje não é um tributário de IPTU em um primeiro momento, acredita-se, por técnica tributária, que seja classificado como responsável tributário. Visto, no Código Tributário Nacional, o responsável tributário é o sujeito de direitos que, sem ostentar o status de contribuinte, foi eleito pela lei para o cumprimento dos ônus (pecuniários ou não) derivados da incidência tributária. Sendo assim, significa dizer que os Municípios estão habilitados para, em suas legislações tributárias, eleger os proprietários do direito real de laje como responsáveis pelo pagamento do imposto incidente sobre a construção-base. No entanto, as leis municipais que qualificam os titulares de direitos reais imobiliários não sendo proprietários como responsáveis pelo IPTU. No que concerne, a lei Complementar nº 319, de 23 de maio de 2007 do Município de São José dos Campos que, para o presente estudo, será mantida como modelo para a situação em estudo:

Art. 7º - *São solidariamente responsáveis pelo pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana: o coproprietário; o compromissário comprador; o superficiário; o titular do direito de usufruto, uso, enfiteuse ou fideicomisso; os cessionários; e os sujeitos de permissão, concessão e de concessão ou permissão de direito real de uso, ainda que de imóvel pertencente à União, ao Estado, ao Município, ou a qualquer pessoa isenta do imposto ou a ele imune.*
Parágrafo Único - Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo, sem prejuízo das regras prescritas na Seção II, do Capítulo IV e V, do Título II, do Código Tributário Nacional - Lei Nacional nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Desse modo, o lajeário poderá perder a posse e não deixa sistematicamente de ser titular da sua unidade autônoma. Ademais, o lajeário, por expressa previsão legislativa, possui faculdades e direitos que não são concedidos ao proprietário. Dentre eles, destacam-se a possibilidade de constituição de penhora, a impenhorabilidade de sua laje, o direito de preferência nas alienações onerosas do lajeado e o de intimação nas execuções que envolvam a construção base.

Não mais, a laje também não pode ser parecida a autoridade, pois esse é caracterizado pela divisão das faculdades da propriedade, ao passo que a laje concentra todos os atributos particulares à propriedade em uma só pessoa, ou seja, titular do direito de laje.

Portanto, o instrumento dado pelo dispositivo, permite que vários proprietários de outros direitos reais que não a propriedade que possa ser reconhecido como responsáveis pelo preenchimento de IPTU e que, em princípio, é de responsabilidade primária do titular do imóvel.

9. ENCARGOS E DESPESAS:

Vale destacar que, o (ART. 1.510-C) dita sobre à separação de despesas de cada um em conformidade, descrito no §1º, claramente, o que se compreende por partes comuns, como estruturas, telhados, instalação de água etc. Para tal, essas despesas devem concorrer ao proprietário da laje, sem prejuízo no disposto das normas que regulam os condomínios de edifícios, sempre utilizadas, no que couber. Dita ainda que essas despesas devem ser especificadas em contrato. Se não for, de certo se criarão questões a serem

resolvidas. Essas despesas são comuns, como por exemplo, a manutenção de entrada coletiva para o prédio, manutenção dos corredores comuns de acesso, limpeza, coleta de lixo etc. Sendo assim, como o síndico e cada condômino nos edifícios de apartamentos, conforme o § 2º, qualquer interessado pode tomar a iniciativa de promover reparos urgentes no edifício, e depois cobrar as despesas proporcionais dos outros coproprietários ou possuidores.

10. LIMITE DO DIREITO REAL DE LAJE:

No que concerne ao direito real de laje, sendo um direito limitado, mesmo que o titular confira ao seu proprietário, o direito de uso, gozo e disposição, não se caracteriza como propriedade, no sentido jurídico da palavra. No que diz respeito ao 4º parágrafo do (ART. 1.510 do Código Civil), onde mostra a principal diferença entre o direito de laje e a propriedade em condomínio, ao falar 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”*. Como explica (TARTUCE 2016, p. 303): *“Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem, seja ele móvel ou imóvel”*. Neste sentido, aquele que titulariza o direito de laje, dispõe apenas o direito sobre o terreno e demais entradas, construções ou ampliações do imóvel base, ou seja, além do direito de ter acesso ao seu imóvel, construído sobre ou sob a construção originária, não tem mais nenhum direito. Portanto, aquele que construir sobre ou sob imóvel já existente, tem a obrigação de contribuir para a sua real conservação, melhorias e reparações.

11. CONCLUSÃO

Em vista dos argumentos apresentados, o direito real de laje estabelecido pela Lei nº 13.465/2017, trata-se de um direito real sobre coisa própria, relacionado a uma propriedade imobiliária autônoma e independente, sobre a propriedade de outrem, todavia separada prontamente com entrada própria, que é reconhecida a matrícula própria na certidão de Imóveis, estando assim suas despesas e encargos econômicos individualizados. Em relação às espécies, concluímos que existe a probabilidade da laje ser construída de duas formas, uma e outra realizadas em construções verticais: como por exemplo, por meio da sobrelevação da construção-base ou seja, laje superior, podendo fazer uso do espaço original da construção-base ou seja, da laje inferior. Diante disso, os indivíduos demonstraram-se a presença do lajeado, sendo titular do imóvel originário e do lajeário, como titular da laje. Considerando, o direito real de laje, compreendemos que seu princípio no ordenamento jurídico brasileiro, vem sendo de forma atrasada, já que este instituto já estava em países estrangeiros tanto antes de sonharmos em virar uma realidade no nosso país, sabendo compreender até mesmo, a sua introdução que se não fosse de tal maneira, o problema da regularização fundiária no Brasil não seria tão grave, tendo em vista a probabilidade da instituição de um direito real para garantir sua propriedade. A partir deste momento, com a publicação da Lei nº 13.465, vimos que o direito real de laje e

uma forma de regularizar fundiariamente as propriedades urbanas, contudo, a vinda deste direito real pode mudar os padrões do país da maneira que conhecemos atualmente. As possibilidades são inúmeras, podendo ser uma grande conquista ou então um grande fracasso, no entanto, não há como discutir sobre este direito real que possui um dos diferentes cenários que podem ser criados pela sua introdução no ordenamento jurídico brasileiro. No que tange ao direito real de laje, o que deve ser debatido, não é se o direito real de laje, mas também direito real de superfície, pois ambos são parecidos, e não podem ser um só, de modo que a regularização fundiária urbana no Brasil se torne uma realidade do nosso cotidiano. Em suma, o princípio do direito real de laje no âmbito socioeconômico atual, compreende-se o motivo da criação de um novo direito real, atribuído somente a solucionar questões fundiária urbana, especialmente periférica, no lugar de aprimorar o direito real de superfície.

No entanto, para evitar determinadas discussões entre os lajeário e os titulares da propriedade base, faz-se necessário a regulamentação das responsabilidades dos titulares desses imóveis. Pois, cada laje que é feita representa uma nova unidade de contribuição, visto que não se pode haver o aumento da parte do IPTU na construção-base sob a justificativa de que a constituição da laje realiza implemento de valor na construção-base.

Diferente disso, outra questão referente à responsabilidade tributária do titular da laje, é a possibilidade de revisão de cálculos do IPTU dessas construções. Conforme, o raciocínio que aponta que a possibilidade de pedido revisional por parte do proprietário da construção-base no caso das lajes já construídas, a qual os encargos recaiam exclusivamente sobre ele em razão da não ter autorização da legislação. Salienta ainda que, a referida hipótese só engloba as lajes nas quais os proprietários eram possuidores no tempo da alteração legal, pois o ajuste de IPTU, seria contribuída em razão da posse preexistente.

Por essa razão, conclui-se que não é provável a cobrança do lajeário que não possui qualquer interferência sobre a área no qual está construindo sua laje, de valores correspondentes a espaços que não estão relacionados com a construção-base, na qual sua laje será construída ou às melhorias existentes no terreno onde está inserida sua laje. Diante disso, as discussões apresentadas, entende-se que o direito real de laje é espécie de propriedade, devendo ser tributado nos mesmos padrões da propriedade tradicional. Observa-se também que nas legislações municipais, para que os Municípios procedam a devida cobrança do IPTU nessas relações de forma que se possa afirmar que a positivação da realidade fática de sobrelevação, significa o reconhecimento dos direitos à cidadania dos lajeário, e não seja reflexo de mero intuito arrecadatário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/> Acesso em: 16 de abril,2020.

Constituição Federal do Brasil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 16 de abril,2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil:** direito das coisas. 9. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 4 v.

FARIAS, Cristiano Chaves de. O puxadinho virou lei: a Lei n. 13.465/17 e a disciplina do direito real à laje. Disponível em: <https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2017/07/14/o-pu-xadinho-virou-lei-lei-n-13-46517-e-disciplina-direito-real-laje/> Acesso em: 16 de abril,2020.

Direitos reais. 19. ed. atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SIMÃO, José Fernando. **O Código Civil de 2002 e a Constituição Federal:** 5 anos e 20 anos. Os 20 anos da Constituição da República Federativa do Brasil. Alexandre de Moraes (Coord.). São Paulo: Atlas, 2009.

DIREITOS DE LAJE E IMPOSTOS IMOBILIARIOS, Disponível em:

<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52766/ensaio-sobre-direito-de-laje-e-impostos-imobiliarios-municipais-repercussoes-hipoteses-e-propostas>. Acesso em: 16 de abril,2020

MAZZEI, Rodrigo. O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro, Disponível em:

<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf>. Acesso em: 18 de abril,2020.

PLANALTO, Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 19 de abril,2020

PEREIRA, Caio Mário Silva. Instituições de Direito Civil. 25a edição. Forense. 2017.

LIMITES DO DIREITO DE LAJE, Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71855/direito-de-laje-da-teoria-ao-registro>. Acesso em: 21 de abril,2020

