

REGISTRO DO DIREITO DE LAJE

SLAB RIGHT REGISTRATION

Eric Santos Andrade¹

RESUMO: O presente artigo pretende trabalhar questões problemáticas a respeito do registro do direito de laje no âmbito do cartório extrajudicial. Para isso, é necessário transpassar pelos requisitos legais bem como os elementos da sua caracterização. A delimitação das competências do registrador de imóveis também perpassa pela ideia de descrever, a depender do contexto, os documentos necessários. Nesse sentir, a metodologia adotada foi a analítica-dedutiva, com consulta junto à legislação, doutrina e artigos científicos sobre os procedimentos do direito de laje.

PALAVRAS-CHAVE: Direito de Laje; Registro; Tabelião; Procedimento.

ABSTRACT: This article intends to work on problematic issues regarding the registration of the right to slab in the scope of the extrajudicial notary. For this, it is necessary to go through the legal requirements as well as the elements of their characterization. The delimitation of the competences of the real estate registrar also involves the idea of describing, depending on the context, the necessary documents. In this sense, the methodology adopted was analytical-deductive, with consultation with legislation, doctrine and scientific articles on the procedures of the slab right.

KEYWORDS: Slab Law; Record; Notary; Procedure.

¹ Doutorando e Mestre em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Advogado.

1. INTRODUÇÃO

O direito de laje nasce com a proposta de regularizar e titularizar a propriedade em assentamentos informais. A edição da Lei Federal nº 13.465 de 2017 (Lei de Regularização Fundiária) trouxe em seu corpo uma nova regulamentação no que tange ao processo de regularização fundiária no país, revogando todos aqueles dispositivos que versavam sobre a regularização no Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal nº 11.977 de 2009). Mais que isso, a nova regularização teve seu objeto ampliado pela LRF, passando a abranger o núcleo informal como um todo e não mais apenas parcelamentos informais, como era na antiga lei.

Nosso campo de discussão centra-se no crescimento desordenado das cidades, pensado juntamente pelas insuficiências políticas sociais, no que tange à tutela da moradia, mostra uma crise social ainda a ser melhor administrada pelas autoridades. Isso é somado ao fato de que cada vez mais o processo de verticalização das moradias nessas áreas informais têm encontrado justificção na questão da exclusão do acesso à propriedade. São construídos verdadeiros abrigos à múltiplos núcleos familiares que são atraídos por vezes pela compatibilidade orçamentária e pela ausência dos efeitos da especulação imobiliária, enquanto efeito predatório ligado diretamente aos interesses individuais.

A verticalização das favelas é um importante vetor a ser pontuado, pois vem crescendo desde meados da década de 70, motivada principalmente pela massificação das migrações nordestinas, do êxodo rural e da crescente exploração de atividades industriais nos centros urbanos. Com o crescimento das famílias surge, conseqüentemente, a necessidade de ampliação destes espaços. Acontece que não havendo mais possibilidade de expandir-se de forma horizontal o espaço aéreo e o subsolo ganham valores de capital urbano, e inferem diretamente tanto na política quanto no direito. É justamente essa riqueza que até então nunca recebeu uma regulamentação jurídica própria, de acordo com o contexto social em que surgia. Não se tinha noção clara e determinante sobre o que viria a ser a autonomia da unidade da laje para fins de registro de propriedade.

A questão do acesso à propriedade, para fins de moradia, tem se tornado cada vez mais precária e excludente no Brasil. Estudo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2013 reforça essa compreensão ao indicar que a cidade do Rio de Janeiro possuía o maior

número de habitantes em favelas do país, isto é, não proprietários. Dentro da quantificação de 1.071 favelas analisadas constatou-se uma população de 1.393.314 pessoas, ou seja, cerca de 22,03% dos cariocas residem em aglomerados subnormais. No total foram estudadas 426.965 moradias, onde 70% (número de 298.452) não possui acesso à via pública, constituem verdadeiros becos, escadarias, rampas, vielas ou compartilham as vias de circulação interna. A perspectiva final do estudo era de crescimento destas moradias informais nos próximos anos².

Esses dados revelam que o aumento das estatísticas tem ligação direta com os altos custos de imóveis e a crescente especulação imobiliária, o que impossibilitava a população economicamente vulnerável de adquirir uma propriedade em seu nome. A desigualdade no acesso à propriedade ainda é a principal justificativa para a segregação socioespacial, pois ao classificar as pessoas em proprietárias ou não-proprietárias ela faz distinção entre pessoas em relação a tutela de direitos fundamentais, principalmente no que diz respeito ao direito de moradia e da propriedade formal.

Pode-se afirmar que há uma considerável parcela da população hoje que não possui condições financeiras o suficiente para adquirir um título formal de propriedade, pagar pelo imposto de transmissão (ITBI) ou sequer de se sujeitar às altas taxas e juros de empréstimos e financiamentos bancários, sabendo que no final restarão inadimplentes e sujeitos a cobranças desproporcionais, colocando em risco a própria subsistência ou de sua família. Como última opção, essas pessoas acabam rendendo-se a viver pagando alugueis arbitrários ou, na maioria das vezes, buscam pelos assentamentos informais onde o “custo” estaria dentro da sua possibilidade financeira. Então, cresce um ramo imobiliário de lajes não registradas e fora da cidade formal.

O resultado disso é o crescimento de núcleos informais consolidados, seja nas periferias ou em áreas centrais da cidade, onde o capital não tem interesse. A ausência de investimentos por parte do capital, e da especulação imobiliária, criou um espaço propício para o surgimento dos ocupantes de terras, sejam públicas ou privadas, que estarão sem qualquer uso, edificação ou destinação. Com os anos o adensamento populacional forçou a edificação vertical destes

2 IBGE, BRASIL. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais_informacoes_territoriais/default_informacoes_territoriais.shtm. Acessado no dia 02 de fevereiro de 2020.

aglomerados, isto é, construção de múltiplas residências compartilhadas sobre um mesmo edifício verticalizado em níveis, onde uma mesma construção abriga mais de uma família ao mesmo tempo. A todo custo tem-se o aproveitamento máximo daquele espaço, ao ponto de ser difícil posteriormente a delimitação daquelas moradias familiares.

Assim, a verticalização da propriedade é um tema atual e ainda corriqueiro dentro das comunidades, ligado a verticalização das moradias por meio das sobrelevações e interessante para o ramo registral. Por outro lado, o encarecimento e a especulação imobiliária faz com que estas famílias de baixa renda, que não possuem condições de arcar com os preços de uma propriedade formal, buscassem multiplicar, de alguma forma, aquela propriedade informal que já possuem, com fim de atender a outras famílias vulneráveis à especulação imobiliária, principalmente aqueles da própria parentela como filhos, pais e avós. Afinal, a sociedade sempre se utilizou da criatividade para suprir as suas necessidades, uma verdadeira forma de resistência social ao capital e seus efeitos predatórios.

As construções independentes são bastante visíveis nos assentamentos informais. Não há como negar que as lajes se mostraram como uma solução à demanda social por novas moradias, tanto para pessoas da mesma família (avós, netos, irmãos etc.), como também para famílias fora do círculo sanguíneo (aluguel, por exemplo). O acesso excludente da propriedade está diretamente ligado ao crescente número de edificação de unidades autônomas em sobrelevação nas áreas informais brasileiras.

Isso faz com que a impossibilidade de acesso formal à propriedade não deixe de incorrer também na precarização da moradia e na ausência de controle pelo sistema de registro de imóveis. Os núcleos informais, aqueles sem registros, representam a última opção de famílias que não possuem condição sequer de alugar um imóvel nos centros urbanos. Assim, essas famílias acabam sendo marginalizadas, ficando à mercê das relações da cidade por não estar dentro do sistema registral. Acabam ficando a par da prestação de diversos serviços públicos que representam um conjunto de pré-requisitos inerentes à dignidade da pessoa humana no que tange à moradia adequada, como serviços básicos de saúde, saneamento básico, educação, serviço de transporte público etc., serviços que ainda não são, em sua totalidade, garantidos nas áreas informais.

A laje, como instituto jurídico, passa a ser reconhecida como o marco da ultrapassagem do limite de adensamento populacional dentro das áreas informais, e isso tem um importante impacto no registro de imóveis. A grande maioria das edificações seguem um projeto de verticalização para oportunizar um alargamento da moradia, seja para pessoas da mesma família seja para terceiros. Tal situação levou a necessidade de reconhecer juridicamente a situação de fato da laje bem como seu viés protetivo do direito à moradia.

O número de pessoas nestes aglomerados informais tem crescido com os anos, ao ponto de as moradias se tornarem tão espremidas que por vezes já não há mais espaço sequer para a circulação de pessoas. Logo, é inegável que o processo de verticalização por meio da edificação de lajes sobrepostas é consequência direta da discriminação do acesso à propriedade formal no contexto dos centros urbanos brasileiro mais disputados. Isso mostra como a ocupação do solo sempre tem sido dinâmica ao longo de gerações, ao ponto de que novas situações de fato estão vigentes hoje apenas aguardando a evolução do direito para regularizá-las e registrá-las.

A Laje foi reconhecida pela primeira vez em 2016, com a Medida Provisória nº 759. Em 2017 a MP é convertida na Lei de Regularização Fundiária que, além de trazer novas considerações à REURB, cuidou de tratar dos instrumentos que regularizam a moradia e a propriedade, estando em consonância com a proposta de reintegração dos núcleos informais à cidade formal pela adequação das condições dos imóveis à ocupação do solo e o seu competente registro, justificados pela proteção dos ocupantes com fulcro no direito à propriedade formal.

Nessa perspectiva é que se propõe desenvolver o Direito de Laje enquanto novo instrumento que possibilita o registro de propriedade. Busca-se correlacionar uma visão objetiva e analítica da sua regulamentação com a efetivação da moradia social e da propriedade para, ao final, tutelar a moradia daquelas pessoas economicamente mais vulneráveis, estando preocupado em proteger a situação da ocupação de fato daquelas famílias de baixa renda com a possibilidade de formalizar o domínio ali exercido.

Até então se falava em moradia apenas em detrimento de quem detivesse uma propriedade. Hoje, essa visão está superada e o direito à moradia relativizou-se, ao ponto de abraçar outros locus da cidade que apresenta outros meios de dar efetividade à moradia. Contudo, é fato que a moradia também decorre da propriedade e, nesse caso, é importante proteger o direito registral da laje como forma de proteção da moradia desses indivíduos.

Muito se discutia a questão da moradia digna nas comunidades e favelas. As instalações irregulares, por vezes, colocam em risco a integridade física daqueles próprios indivíduos. Isso fez com que o Estado se atribuisse do argumento da moradia digna para colocá-los em outro lugar. Quando não havia riscos, mas apenas informalidade, a situação se agravava mais ainda, pois ali não vingava o discurso da titulação da propriedade em outros ambientes decididos pelo governo como pressupostos de se ter um direito à moradia digna. Portanto, a laje tem um importante papel de trazer a proteção à moradia já exercida em um dado local.

Os conflitos econômicos e políticos deram novos significados ao conceito de morada e, conseqüentemente, a relativização da ideia de propriedade individual para compartilhada. Deflagra-se uma nova disputa econômica entre os agentes privativos imobiliários, o Estado e as famílias de baixa renda, por isso, surge um novo vetor participativo aqui: o registrador. As questões sociais começam a repercutir dentro da esfera jurídica, é o que se vê com a Carta de Atenas quando dispõe sobre a morada como sendo aquela que está para além de um cercado com quatro paredes (propriedade). A propriedade e a moradia juntas passam a ser entendidas como parte dos direitos de personalidade do indivíduo, ou seja, leva em consideração aspectos sociais, culturais, históricos, necessidades, identidade, serviços públicos etc.

Antes de 2016 não havia regulamentação da laje, porém já era uma temática discutida de forma transversal pela doutrina como um instrumento capaz de garantir a moradia e proteger a situação de ocupação contra as arbitrariedades do governo pelo reconhecimento do direito de propriedade. Após sua regulamentação, doutrinadores e acadêmicos do direito escreveram teses e críticas ao novo instrumento. As discussões giram em torno da sua aplicabilidade ou não, se fala-se de um direito de pobres ou de ricos, se a sua institucionalização veio em boa hora ou não. Para esses autores a conclusão é sempre a mesma: mostrar ao final que o direito de laje possui um intento de promover a regularização da moradia, na qualidade de novo instrumento de regularização fundiária, com fim de assegurar o direito fundamental à moradia da população de baixa renda por intermédio do registro da propriedade.

Nessa perspectiva, vê-se que a verticalização das moradias se torna um campo atraente para o mercado imobiliário também depois do registro. A laje instituída, de fato, acaba também atendendo a perspectivas de uma parcela economicamente interessada, aqui reconhecida pelos agentes econômicos e o próprio governo. Isso é fácil de ser exemplificado: a lei consigna que

o direito de laje precisa ser averbado na matrícula da propriedade-base, de forma que esta tenha plena capacidade de cessão da laje. Pode-se destacar algumas considerações necessárias à proteção da moradia, mas que fazem parte dos riscos de se viver em sociedade formal, pois a laje concedendo um título formal de propriedade cria um conteúdo econômico passível não apenas de bônus, mas também dos ônus registrais. As ocupações informais, como o próprio nome diz, não são formadas por moradias formais, logo, a proteção da moradia restaria prejudicada mesmo sem a formalização.

Mais ainda, uma vez viabilizada, a norma cuidou da instituição de inúmeras obrigações e encargos reconhecidos pela lei e que são comuns a todo e qualquer direito real, reconhecendo a situação da necessidade de proteção da moradia pela institucionalização do registro da propriedade.

São, portanto, situações jurídicas que se pode extrair de uma simples leitura da regulamentação do Direito de Laje e o que se espera do registro da sua propriedade no cartório de registro de imóveis. Será verificado a existência de múltiplas limitações da regulação atual que diretamente atingem a tutela daquele ocupante que edificou sua moradia em uma laje dentro de uma situação de informalidade pela carência de acesso à propriedade formal.

A laje, para os devidos efeitos do presente trabalho, será considerada situação de fato, passível de receber proteção jurídica com fulcro na tutela do direito à moradia e à propriedade. Assim, parte-se da concepção de que a laje discutida representa uma pretensão jurídica de tutela do ocupante em sobrelevação pela propriedade titularizada enquanto direito inerente à dignidade da pessoa humana. Trata-se de reflexo dos processos de expansão das comunidades brasileiras, e até mesmo de cidades, que legitimam a constituição de uma verdadeira unidade autônoma de elevação àqueles ocupantes de núcleos informais.

Portanto, o núcleo jurídico do domínio a ser tutelado pelos registradores de imóveis deve ter correlação direta com o processo de expansão das comunidades e da própria cidade, e certamente terá peculiaridades em relação ao processo ordinário de registro de imóveis. Até então a laje não recebia nenhum tratamento jurídico adequado, porém, já era entendida como direito de sobrelevação, suposto efeito que já era estudado pela doutrina como um dos possíveis vieses do direito real de superfície pautado na concretização do direito de propriedade.

A regularização fundiária sobre o processo de verticalização dos assentamentos informais ainda representa um grande desafio urbano no aspecto registral. Quais são as suas particularidades? Características? Pressupostos para registro? Documentos necessários? Trata-se de uma realidade que não pode mais ser desconsiderada pelos governantes, tampouco seus efeitos. Os centros urbanos estão se transformando em verdadeiras praças de guerra por debilidades no manejo de direitos sociais frente a predominância dos interesses econômicos. São frequentes os episódios de invasão de edifícios e até parques públicos em decorrência da crise da moradia e da exclusão de diversas pessoas do acesso à propriedade, visando a habitação.

Por isso, o direito de laje surge com uma proposta diferencial de contornar outros caminhos para titularizar pessoas que não possuem condições econômicas de adquirir uma propriedade formal naqueles centros urbanos que sofrem com a especulação imobiliária.

2. ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO DO DIREITO DE LAJE

Neste tópico serão discutidos os cinco principais elementos legais para a constituição do registro do direito de laje adotadas pelo legislador na Lei Federal nº 13.465 de 2017.

O primeiro deles parte da conceituação legal. Destaca o art. 1.510-A, *caput*, 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”.

Explica Ralpo Waldo de Barros Filho³ que o que se observa é a conceituação de um instrumento que se encaixa perfeitamente na conjuntura de rol dos institutos de direito de propriedade no plano vertical, dada sua conceituação de natureza individual, dispondo que será

³ FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei nº 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei nº 13.465/2017**. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017, p. 90. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2022.

facultado ao proprietário a possibilidade de concessão ou não do direito de laje, desde que queira ceder a superfície do seu imóvel (superior ou inferior).

O primeiro dispositivo legal é objetivo ao conceituar, consoante o entendimento de Flávio Tartuce, o direito de laje como um típico direito de propriedade, isto é, há uma preocupação com a vontade do proprietário em relação ao dono da laje e também há uma preocupação material envolta sobre a necessidade de constituir antes de tudo uma cisão registral das unidades autônomas⁴.

Deve o registrador estar atento ao fato de que o direito de laje não é apenas um instrumento limitado ao direito civil. Angélica Souza Lima defende que a laje é essencialmente um instrumento de regularização urbana no Brasil, caso contrário não haveria qualquer relevância distintiva entre direito de laje e direito de superfície e a sua regulamentação pela LRF não teria nenhum sentido⁵.

A novel lei recepciona uma definição de laje sob o inegável viés de um direito real, por meio do qual o proprietário da construção-base é quem poderá ceder ou não a superfície, isso se lhe convier ceder, conforme está disposto na norma jurídica, de modo a assegurar duas unidades distintas. Contudo, se for um instrumento pela via da regularização fundiária acredita-se que esse consentimento será substituído nos termos autorizativos do Poder Público encaminhado ao registrador de imóveis. A laje, portanto, representa uma modalidade de construção em “volume”, onde terceiro ou até mesmo o proprietário da construção-base estará adquirindo a propriedade de um determinado volume (unidade autônoma edificada sobre outra unidade autônoma).

O segundo elemento necessário para o registro da laje é a caracterização do isolamento funcional e acesso independente. O que chamava atenção à laje era justamente a sua característica principalmente que a diferenciava de todos os outros institutos, como o direito de superfície e o condomínio edilício.

⁴ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 17. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2022.

⁵ LIMA, Angélica Souza. **Análise do Direito de Laje como instrumento de regularização fundiária urbana no Brasil**. 2018. 114f. Dissertação de Mestrado em Direito. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2018, p. 97-99.

O isolamento funcional e o acesso independente jamais poderiam ser vistos como pressupostos absolutos, todavia, verificou-se que se torna imprescindível haver o resguardo de um mínimo grau de isolamento funcional e de acesso independente, diferente do pensamento absoluto defendido pela doutrina majoritária⁶, em razão do produto final que é a constituição jurídica de uma verdadeira célula habitacional autônoma (exceção ao princípio do *superfícies solo cedit*).

Sem isolamento funcional ou acesso independente a laje não ganharia, de fato, autonomia própria de um instrumento normativo com fins regularizatórios. Para os fins deste artigo, ambos os termos são qualificados como partes do núcleo essencial da laje, assim como há a separação entre o terreno e a propriedade superficiária (relativização do princípio da *superfícies solo cedit*⁷) é imprescindível para o direito real de superfície e como a coexistência de áreas comuns e isoladas em um mesmo lote é para a relação condominial. Não há dúvidas de que os fundamentos jurídicos da laje chegam a ser postos em dúvida com a ausência dos termos na novel lei⁸.

Aconteceu que estes elementos estavam presentes na Medida Provisória nº 759/16 e deixou de ser quando da conversão na LRF. A novel legislação não os repetiu no §3º do art. 1.510-A. Assim fica a dúvida se a laje ainda carece de isolamento funcional e acesso

⁶ CLAPIS, Alexandre Laizo; MARCELINO, Raphael. Direito real de laje. (In) CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Corvelli (Coord.). **Estatuto fundiário brasileiro**: comentários à Lei n. 13.465/17. São Paulo: Editora IASP, pp. 21-49, 2018, Tomo I, p. 45-46.

⁷ O princípio do *superfícies solo cedit* se tratava de uma vertente presente no Código Civil de 1916 onde se entendia que a superfície soma-se ao solo, tornando-se absoluto e indivisível. Imperava a compreensão de propriedade absoluta, pautada na economia e no individualismo com fundamento no exercício pleno dos direitos subjetivos públicos. O direito de superfície relativizou esse até então princípio absoluto no Direito Civil brasileiro. O direito real atua suspendendo a regra da aquisição automática pela acessão. Torna-se possível a coexistência de duas propriedades ao mesmo tempo: uma do nu-proprietário (solo, subsolo e espaço aéreo) e outra do superficiário que recai sobre a *res superficiaria* (construção ou plantação). Para mais informações ver: ANDRADE, Eric Santos. **A (in)utilização prática do direito de superfície na região lagos do Estado do Rio de Janeiro**. 2017. 72f. Trabalho de conclusão de curso de Direito – Universidade Federal Fluminense. Macaé/UFF. Rio de Janeiro, 2017, p. 26. Disponível em: <<https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/8102/1/TCC%20-%20A%20%28IN%29UTILIZA%20C3%87%20C3%83O%20PR%20C3%81TICA%20DO%20DIREITO%20DE%20SUPERF%20C3%8DCIE%20NA%20REGI%20C3%83O%20LAGOS%20DO%20ESTADO%20DO%20RIO%20DE%20JANEIRO.pdf>>. Acessado no dia 12 de dezembro de 2021.

⁸ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 18. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2022.

independente para vir a coexistir no plano jurídico. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁹ reafirmam que a omissão legislativa não significa que ambos os termos não estejam mais integrados ao conceito da laje, isso especialmente no que diz respeito ao acesso independente de uma leitura implícita do contexto normativo. A explicação mais aceita hoje é a intenção proposital de desburocratizar o procedimento registral. Sem a previsão expressa, o legislador estaria garantindo que houvessem entraves a constituição da laje, afinal, como dito anteriormente, acesso independente e isolamento funcional são termos jurídicos de conceito aberto e passível de múltiplas interpretações que não necessariamente estão de acordo com a efetivação da moradia¹⁰. Já se discutia sobre possíveis obstáculos quando do seu registro, pois sem a devida delimitação interpretativa do que se entenderá para fins de isolamento e acesso independente acaba sendo deixado ao cargo do cartório de registro dizer os critérios a serem adotados.

Certamente, não haverá uma uniformização, em razão de diferentes critérios que virão a ser adotados pelos Estados, por intermédio da Corregedoria-Geral de Justiça por exemplo, resultando em possíveis assimetrias procedimentais para um mesmo instituto que, em tese, possui o mesmo fim regularizatório.

Contudo, a omissão legislativa, portanto, não significa que os termos estão extirpados da sua caracterização. Pelo contrário, precisam estar presentes no núcleo essencial distintivo do direito de laje. A laje realmente não pode ser apartada das características do isolamento funcional e do acesso independente, pois constituem partes integrantes do seu conceito, embora agora reconhecidos de forma implícita.

A legislação não deixou de trazer pequenos excertos normativos que confirmam o entendimento acima. Na parte final do art. 1.510-A, o legislador consta que a laje deverá “*manter unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo*”, mostrando que a

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direito reais**. 14ª ed. Ver. Ampl. E atual. Salvador/BA, 2018, p. 169-170.

¹⁰ Assim, para Vicente de Abreu o legislador deveria delimitar diversos conceitos jurídicos empregados junto a regulamentação definitiva do direito de laje com intuito de evitar complicações desnecessárias. Para mais ver: FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei n° 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei n° 13.465/2017**. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017, p. 78-79. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2022.

separação entre a unidade lajeárea e a construção-base leva a entender que o direito promove necessariamente a constituição de dois espaços individualizados, mas que coexistem. A individualização aqui está para além do registro, contemplando questões de acessibilidade básicas como acesso à luz própria, água, gás encanado etc.

O §1º traz o aspecto autônomo do direito que constitui uma “*unidade imobiliária autônoma*”. Há uma relação interdependente entre o conceito de autonomia aqui utilizado e o termo acesso independente. O sentido que o legislador quis atribuir foi o de que a laje fará parte de uma edificação vertical, mas com ela não se confundirá e nem contemplará qualquer das áreas edificadas ou não (dentro do lote) que estão além da superfície onde ela está construída.

O sentido do termo autônomo é, sem sombra de dúvidas, de tornar o titular da laje um proprietário independente do proprietário da construção-base. Não há maior representação de independência que não seja por meio do acesso independente, ou seja, a garantia da possibilidade de ir e vir do dono da laje.

O §2º tratou de privilegiar o isolamento funcional na medida em que o dono da laje é quem passará a ser o responsável legal pelos tributos e encargos que incidirem sobre sua unidade. Diferentemente do direito de superfície, aqui a laje constituirá uma nova unidade sujeita a encargos e tributos, estes que não podem se confundir com os que serão cobrados do proprietário da construção-base de acordo com sua unidade¹¹.

Os poderes subjetivos públicos do direito de propriedade também são garantidos ao direito de laje. O §3º dá ao dono da laje as faculdades de poder gozar, usar e fruir. Embora não tenha feito menção à faculdade de reaver, segundo os autores, a coexistência de faculdades entre todas as unidades evidencia também o caráter do isolamento funcional¹².

¹¹ FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei nº 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei nº 13.465/2017**. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017, p. 79. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2022.

¹² FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei nº 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei nº 13.465/2017**. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017, p. 81. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2022.

Quando da constituição da laje teria o lajeário o direito presumível de ter um acesso independente, isto é, um meio que interligue a sua unidade à via pública e que não precise passar pelo acesso do proprietário da construção. O acesso independente deve ser interpretado como independência total do proprietário, com base em critérios da razoabilidade, da economicidade e da proporcionalidade, com os fins pretendidos pela laje.

Embora o acesso independente seja um tratado de independência entre as unidades, não pode vir a ser considerado uma regra absoluta como visto pelo registrador e deve ser interpretado caso a caso.

O contexto físico das comunidades brasileiras revela múltiplas limitações de espaço, podendo ou não haver a possibilidade de construir acessos independentes próprios, daí surge a ideia de laje como aproveitamento digno dos espaços. Em alguns casos, esse acesso será compartilhado apenas entre lajeários e poderá dar acesso direto à via pública. Outros dividem o mesmo acesso com o do proprietário da construção-base¹³. Em todos eles, é visto que a laje em momento algum perdeu a qualidade de unidade autônoma ou de isolamento funcional, minimamente assegurados. Portanto, o acesso independente reforça a visão de autonomia, porém a depender do caso social, a sua presença deve ser adequada sem que isso comprometa o seu reconhecimento jurídico, sob pena de tornar precária o intento de erradicar o acesso excludente de moradia no Brasil. Nessa lógica, o acesso seguiria a regra da acessão e, em razão de estar beneficiando todo um conjunto de pessoas que coexistem entre unidade autônomas, teria os custos de manutenção rateados entre todos os envolvidos¹⁴.

Unidade autônoma e isolamento funcional são conceitos necessariamente correlatos. Não há como serem interpretados de forma apartada¹⁵. O isolamento funcional pressupõe que

¹³ CUNHA, Juliana Blasi. Regularização urbanística e fundiária em uma favela da cidade do Rio de Janeiro: conflitos, percepções e práticas em jogo no processo. **DILEMAS Revista de estudos de conflito e controle social**, v.5, n.3, pp. 483-511, jul/ago/set 2012, Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/7401>>. Acessado no dia 05 de janeiro de 2022.

¹⁴ NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro**. 2013. 189f. Dissertação de Mestrado em Direito - PPGD USP – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013, p. 160. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-10012014-170104/publico/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento.pdf>. Acessado no dia 30 de setembro de 2021.

¹⁵ FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei n° 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei n°**

a laje funcione por si só, sem qualquer dependência da edificação inferior ou superior, caso contrário, a laje seria tão somente uma extensão da propriedade já existente.

A LRF inovou ainda com o reconhecimento de áreas gerais que estão sob o regime de usufruto comum. Marco Antônio de Oliveira Camargo¹⁶ acredita que a lei determina que os custos de manutenção que advierem de componentes que sejam comuns a todos devem ser partilhados entre os titulares da laje e o proprietário do imóvel-base. Simplesmente se está confirmando que cada unidade possui seu isolamento funcional, porém não o é reconhecido de modo absoluto.

O terceiro elemento caracterizador é a possibilidade de lajes sucessivas e está prevista no art. 1.510-A, §6º. É previsto que será reconhecida a laje em diferentes graus, ou seja, em continuidade com a sucessão sobreposta ou sotoposta¹⁷ o que, segundo Flávio Tartuce, implica na observância de alguns critérios de ordem privada, como será com o direito de preferência¹⁸.

Caberá ao dono da laje sobre a qual a superfície será a base da nova edificação conceder ou não a laje, o que para Fernanda Machado Amarante implica no reconhecimento de múltiplos interesses individuais envolvidos¹⁹. Porém, não basta apenas a sua permissão para instituição, a lei ainda consigna que será preciso haver autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, não importando se estamos falando de lajes sobrepostas ou em infrapartição, devendo os diferentes graus de lajes respeitar as normas municipais.

Por certo, em se tratando de regularização fundiária o consentimento também será substituído por documento autorizativo do Poder Público, respeitando em ambos os casos as

13.465/2017. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017, p. 76. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2020.

¹⁶ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR**. 27 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>> acessado no dia 08 de janeiro de 2022.

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DELBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 28.

¹⁸ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 21. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2022.

¹⁹ AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo Jurídico e o Direito de Laje. **Revista de Direito UNIFACS**. n.148. pp. 1-23. 2012. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2334/1714>> acessado no dia 03 de janeiro de 2022.

normas municipais. Em regularização fundiária a laje será meramente um objeto de regularização posterior. A possibilidade de constituição de lajes sucessivamente não é ilimitada, mas está adstrita a obediência das leis urbanísticas e edilícias municipais, principalmente no que diz respeito ao gabarito de cada zona urbana²⁰. A importância do gabarito está na sua utilização como instrumento de ordenação da cidade no plano vertical e, portanto, será a principal limitação legal que a laje sucessiva estará sujeita.

O gabarito funciona como verdadeira restrição à propriedade privada no que diz respeito à liberdade do proprietário poder usar, gozar, fruir e dispor. Na realidade, o gabarito está adstrito à funcionalização da cidade pela justa distribuição da carga pública, isto é, o ente municipal o faz em nome do interesse público. O gabarito é nada mais que uma limitação administrativa e que está fundada no princípio da justa distribuição dos encargos públicos.

Assim, com vistas ao atendimento do interesse público, o ente municipal poderá dispor em lei sobre o gabarito conforme divisões da cidade em zonas. Dessa forma, o legislador acertou em regulamentar que as lajes sucessivas deverão observar as disposições edilícias e urbanísticas dos entes municipais, sob pena de incorrer em inconstitucionalidade por usurpação de competência municipal²¹. A laje, seja ela fundada na tutela do direito à moradia digna ou na correspondência dos interesses do direito de propriedade, estará sempre limitada às normas municipais que instituírem os gabaritos máximos.

O quarto elemento característico da laje está no art. 1.510-B que traz a mesma intenção que o legislador prezou no art. 1.336, inciso II, porém acrescentado que o titular da laje não poderá prejudicar a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, seja com obras novas ou seja com a ausência de reparação necessária à segurança de todo o conjunto.

O que se entende pelos termos linha arquitetônica e arranjo estético? Vê-se que a estética será o primeiro tema de debate, pois a lei fala de um direito que, em tese, estaria voltado à reinserção da população vulnerável ao capital que estão segregados socialmente e excluídas de

²⁰ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 17. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2022.

²¹ QUEIROZ, Odete Novais Carneiro; BACHA, Ahmad Jamail el. Direito de Laje. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v.13, n.76, pp. 5-29, fev/mar, 2018, p. 21. Disponível em: <<https://www.tjdft.jus.br/institucional/biblioteca/conteudo-revistas-juridicas/revista-magister-de-direito-ambiental-e-urbanistico/2018-v-13-n-76-fev-mar>>. Acessado no dia 13 de fevereiro de 2022.

toda a dinâmica da cidade por conta do acesso excludente de propriedade. Cuida de moradias irregulares.

A LRF não diz o que será considerado para fins de harmonização da linha arquitetônica e nem arranjo estético, como explica Everaldo Augusto e André Corvelli. Para os autores, pode ser dito que determinada construção está harmonizada com a linha arquitetônica da edificação por conta das obras sustentarem perfeitamente a laje na superfície do imóvel-base, assim como também pode-se afirmar que a harmonização da linha arquitetônica estará presente quando a edificação da laje segue os mesmos padrões de infraestrutura da construção-base (segundo as mesmas linhas de infraestrutura, de técnica, de material da obra etc.)²². Da mesma forma, o termo arranjo estético pode ser interpretado como a compatibilização da laje com os padrões aceitáveis de estética para aquele conjunto, como também podemos interpretá-lo como sendo a padronização integral da laje à estética da construção-base (isso leva em consideração todo o acabamento das paredes, técnica de rebocar, uniformização da pintura etc.). Percebe-se que múltiplas interpretações vêm a ser adotadas sendo que a depender da primeira que é defendida pelos autores mostra um direito ainda não preocupado em trazer uma solução efetiva para o problema da precarização da moradia.

Para o registrado deve-se considerar que o direito de laje não se limita a um direito real, mas a um instrumento de regularização fundiária. Logo, se for a constituição de uma laje fora dos parâmetros da regularização e que já conta com um imóvel regularização em que a laje está sendo cedida pelo proprietário-base a doutrina interpreta o dispositivo 1.510-B como sendo a necessidade de compatibilização da laje com toda a estética do imóvel-base. Marfisa Oliveira Cacau²³ e Angélica Souza Lima²⁴ acreditam que o intento do legislador foi de concretizar uma padronização estética das lajes em sobreposição e infrapartição com o imóvel-base. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, por sua vez, acreditam que a vedação de novas obras que comprometam a estrutura estética deve ser interpretada como a proibição em prol do

²² CLAPIS, Alexandre Laizo; MARCELINO, Raphael. Direito real de laje. (In) CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Corvelli (Coord.). **Estatuto fundiário brasileiro**: comentários à Lei n. 13.465/17. São Paulo: Editora IASP, pp. 21-49, 2018, Tomo I, p. 45.

²³ CACAU, Marfisa Oliveira. **Direito real de Laje**. 2018. 149f. Dissertação de Mestrado pelo Centro Universitário 7 de Setembro (UNI), Fortaleza, 2018, p. 84.

²⁴ LIMA, Angélica Souza. **Análise do Direito de Laje como instrumento de regularização fundiária urbana no Brasil**. 2018. 114f. Dissertação de Mestrado em Direito. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2018, p. 47.

desalinhamento do arranjo arquitetônico do edifício como um todo²⁵. Vitor Kumpel segue a mesma linha, justificando que assim como existe uma proibição aos condomínios edilícios, a laje não pode também estar em desarmonia com toda a edificação²⁶.

Não deve ser essa a categorização do registrando quando se tratar de direito de laje em regularização fundiária, pois nesse aspecto se preocupa mais com a concretização do direito de moradia. Nessa esteira seria o mais aceitável falar da vedação de obras que estivessem comprometendo a *segurança* de todos os componentes estruturantes do conjunto, haja visto que a laje é uma extensão da edificação verticalizada como assevera Flávio Tartuce²⁷. Assim, qualquer obra que comprometa a segurança dessa estrutura está colocando em risco a unidade autônoma de terceiros e deve essa obra ser vedada.

No sentir acima, a moradia precisa estar acima de qualquer necessidade de mera harmonização estética²⁸, salvo se a obra ou alteração comprovadamente vier a comprometer a segurança de todos os envolvidos. Nesse sentido, a interpretação de que há vedação pelo simples alinhamento ou padronização da linha arquitetônica, desde que não comprovada a insegurança da obra, também é corolário a interpretação de que a regulamentação trouxe um direito que protege interesses individuais e econômicos.

A quinta característica do direito de laje será a individualização da matrícula. Tem-se em mente que essa característica atribuída pela legislação obedece ao princípio da unicidade matricial (ou princípio da unicidade da matrícula imobiliária)²⁹. Previsto na Lei dos Registros

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 14ª Ed. Ver., ampl. E atual. Salvador: ed. Juspodivm, 2018, p. 685.

²⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico. Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte II. **Migalhas - Registros**, 26/9/2017, São Paulo. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/Registros/98.MI265989.81042-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+II>> acessado no dia 29 de outubro de 2021.

²⁷ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 16-17. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2020.

²⁸ CUNHA, Juliana Blasi. Regularização urbanística e fundiária em uma favela da cidade do Rio de Janeiro: conflitos, percepções e práticas em jogo no processo. **DILEMAS Revista de estudos de conflito e controle social**, v.5, n.3, pp. 483-511, jul/ago/set 2012, Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/7401>>. Acessado no dia 05 de janeiro de 2020.

²⁹ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR**. 27 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>> acessado no dia 08 de janeiro de 2020.

Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), onde esse princípio diz que a cada unidade imobiliária distinta deverá haver uma matrícula própria. Naturalmente, o princípio decorreria da interpretação do isolamento funcional.

Sob esse viés, a lei deixou claro que a laje constitui uma matrícula própria (§3º). Sendo assim, a laje estaria se distanciando de um mero direito real sobre coisa alheia para constituir um verdadeiro direito de propriedade, com matrícula individualizada. Por esse princípio, um mesmo registro imobiliário não pode apresentar mais de uma matrícula, sob pena de anulação de tantas quanto existirem depois da mais antiga³⁰. Aplica-se, neste caso, o princípio da preferência matricial ou princípio da prioridade, onde diante de mais de uma matrícula prevalece a primeira em detrimento das mais recentes.

A observação da individualização da matrícula e da aplicação de princípios do sistema registral não deixa de coadunar com a hipótese de um instituto que visa um condicionamento formal da propriedade, distante da proposta de um instrumento de regularização fundiária. Flávio Tartuce assevera que a laje é um direito que dependerá do desdobramento registral para existir no plano jurídico e ser passível de receber tutela³¹. A operação de desdobramento imobiliário resultará em duas propriedades: 1) uma unidade autônoma relativa à propriedade-base e 2) outra unidade também autônoma relativa à construção da laje. Portanto, a laje regulamentada nasce para o mundo jurídico quando há a realização do registro imobiliário do título jurídico que deu origem ao direito de laje com a sua consequente abertura de matrícula individualizada e averbação do registro no RGI da propriedade-base³².

³⁰ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 17. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2020.

³¹ TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018, p. 21. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2020.

³² CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR**. 27 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>> acessado no dia 08 de janeiro de 2020.

3. PROCEDIMENTO DO REGISTRO DO DIREITO DE LAJE:

Consoante o art. 1.510-A, §3º, os titulares da laje terão uma unidade autônoma, constituída em matrícula própria no RGI. Por meio da averbação do fato na matrícula da construção-base e na matrícula de lajes anteriores, com remissão recíproca, nos termos do art. 176, §9º, da Lei 6.015/73.

O direito de laje poderá ser cedido em dois momentos: 1) em relação cível; e 2) em regularização fundiária.

Em relação cível o registrador deve observar o atendimento dos requisitos do contrato de cessão de direito de laje. Assim, o título será levado ao registro de imóveis para que seja aberta matrícula correspondente à laje, para posterior averbação da construção.

Diferentemente do que acontece com o condomínio, no direito de laje o registrado não fará a correspondência de uma fração da totalidade da propriedade a cada lajeário. Cada unidade autônoma terá uma matrícula única que corresponderá a um todo. Em se tratando da abertura de uma nova matrícula própria, o Código de normas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, traz requisitos que deverão também ser respeitados pelo registrador no art. 430-A³³.

³³ Art. 430-A. Os Ofícios de Registro de Imóveis do estado deverão contar com sistemas informatizados que permitam o lançamento, em meio eletrônico, dos principais elementos dos atos registrares praticados, em que constem, de forma estruturada e em campos próprios, no mínimo, informações sobre:

I - em se tratando da matrícula do imóvel:

- a) o seu número;
- b) a data da sua abertura;
- c) o número da matrícula de origem, ou o número e livro da transcrição ou inscrição;
- d) O CNS da serventia de origem, se diversa da atual;
- e) a identificação o imóvel, compartimentada com informações sobre:
 - 1 - o tipo de logradouro em que situado;
 - 2 - o nome Oficial do logradouro em que situado;
 - 3 - o numeração do imóvel no logradouro ou o nome da propriedade rural; 4 - em se tratando de lote:
 - 4.1 - o seu número;
 - 4.2 - a quadra em que se encontra, e;
 - 4.3 - o nome do loteamento.
 - 5 - em se tratando de unidade em condomínio edilício:
 - 5.1 - o seu tipo (loja, apartamento, casa);
 - 5.2 - o seu número de identificação;
 - 5.3 - o bloco em que se encontra;
 - 5.4 - o nome do condomínio edilício; e
 - 5.5 - a fração ideal da unidade imobiliária sobre o terreno.

Portanto, quando do registro de uma laje será necessário além do contrato o número da matrícula da construção-base, unidade de medida utilizada para a definição da área do imóvel (planta do imóvel), e as demais informações pessoais dos seus lajeários necessários para a instituição do regime da laje. O que se pode dizer é que os mesmos requisitos registrais dos outros direitos reais, como a compra e venda, doação, e etc., terão de ser também atendidas.

Importante mencionar que o registrador poderá mencionar no registro do regime do direito de laje que este poderá seguir a mesma metragem da área da construção da edificação da propriedade-base, deixando de ser requerida uma planta da construção da laje.

Portanto, a cessão do direito de laje no campo das relações cíveis deverá obedecer a forma legal do contrato (público ou particular), conforme seja o seu valor do art. 108 do Código Civil de 2002; apresentar o imposto de transmissão (ITBI ou ITCMD)³⁴, conforme seja a transmissão gratuita ou onerosa; além de todas as demais certidões negativas previstas em lei.

O título apresentado no RGI será analisado pelo registrador. Uma vez ocorrendo o registro e a abertura de matrícula, nos termos da lei de registros públicos, a laje será instituída.

Na hipótese de algum dos requisitos não ser atendido, o registrador deve impugnar o pedido de registro e abertura de matrícula e devolver o título ao apresentante ou, se for o caso, apresentar a lista de exigências. Isto significa que, caso o registrador de imóveis rejeite o registro do título e a consequente abertura da matrícula, o apresentante (que poderá ser o cessionário ou um terceiro), terá duas possibilidades: cumprir as exigências apresentadas pelo ofício registral ou não se conformar com elas, suscitando dúvida.

6 - a área do imóvel rural, da gleba não parcelada ou do lote; ou a área privativa da unidade autônoma ou do solo de uso exclusivo do condomínio urbano simples;

7 - a unidade de medida utilizada para a definição da área do imóvel;

8 - o número de vagas de garagem, demarcadas ou não, de qualquer espécie, inclusive direito de uso em área comum, atribuída(s) exclusivamente ao imóvel;

9 - o número da inscrição municipal ou do cadastro rural.

f) os nomes completos dos titulares de direitos reais sobre o imóvel;

g) os números de CPF ou CNPJ dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, se houver;

h) os números dos documentos de identificação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, se houver.

Disponível em: < <http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/codigo-extrajudicial-atualizado-em-29-12-2020-003.pdf/471adae2-1b04-4906-15b2-5a554ad9a36c?t=1610041514124>>. Acessado no dia 15 de março de 2022.

³⁴ Art. 602. Cumprirá aos registradores fiscalizar o pagamento dos impostos devidos, em relação aos fatos geradores, inclusive no registro de cartas de arrematação, adjudicação e outros títulos judiciais que implicam transmissão onerosa da propriedade imóvel. Disponível em: < <http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/codigo-extrajudicial-atualizado-em-29-12-2020-003.pdf/471adae2-1b04-4906-15b2-5a554ad9a36c?t=1610041514124>>. Acessado no dia 15 de março de 2022.

Na hipótese da laje já estar instituída a sua cessão obedecerá às normas legais atinentes a compra e venda de imóveis, visto que haverá uma matrícula única para aquela unidade. A maior discussão reside simplesmente no registro e abertura de um direito de laje. Por isso, a certidão de inteiro teor e ônus reais da construção-base juntamente com as informações das metragens e dimensões da construção, seus acessos independentes, e etc., são indispensáveis para que o registrador possa abrir a nova matrícula.

Toda vez que um novo direito de laje for aberto deverá haver a averbação do novo registro concomitantemente na matrícula da construção-base e das demais lajes, especificando de forma ordenada o grau de sucessão em graus (1º, 2º, 3º grau e assim sucessivamente).

Na hipótese de cessão do direito de laje ela também poderá se dar por doação, como acontece nos casos em que pais cedem a laje de seus imóveis para seus filhos. A situação se assemelha à doação. Se se tratar de nova abertura de matrícula da laje, o contrato de doação deverá estar acompanhado dos requisitos legais para registro e abertura de nova matrícula. Caso a laje já esteja matriculada basta apresentar a satisfação dos requisitos legais atinentes à doação de imóvel. Em se tratando de doações entre pais e filhos, deverá ser respeitada a legítima dos demais descendentes, nos termos do art. 544 e 2.005, ambos do Código Civil de 2002. Na hipótese de ser uma cessão onerosa, o direito de laje deve obedecer ainda assim a anuência dos demais herdeiros necessários, nos termos do art. 496 do Código Civil de 2002.

Depreende-se que no campo das relações civis o direito de laje funciona como todo e qualquer direito de propriedade. As regras de cessão, sejam onerosas ou gratuitas, obedeceram aos requisitos legais da Lei de Registros Públicos.

O direito de laje, para fins demonstrativos, obedece ao art. 463 do Código de normas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial³⁵. Em suma, diz-se que para a instituição de direito de laje é necessária (i) a prévia averbação da construção-base e (ii)

³⁵ Art. 463. Cada imóvel terá matrícula própria, a qual será aberta por ocasião do primeiro registro efetuado na vigência da Lei no. 6.015/73, bem como nos casos de fusão e unificação de imóveis.

§ 1o. O Oficial poderá, de ofício ou a requerimento do proprietário, atualizar a matrícula, adequando-a aos atos jurídicos ainda válidos e eficazes.

§ 2o. A matrícula atualizada será identificada pelo seu próprio número, com a adição de letras em ordem alfabética, depois repetidas em combinações sucessivas.

§ 3o. A matrícula que for objetivo de atualização permanecerá arquivada no Serviço.

Disponível em: < <http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/codigo-extrajudicial-atualizado-em-29-12-2020-003.pdf/471adae2-1b04-4906-15b2-5a554ad9a36c?t=1610041514124>>. Acessado no dia 15 de março de 2022.

a expedição de documento pelo Município que indique as especificações da laje e de sua conformidade com o regramento de posturas edilícias e urbanísticas (art. 1.510-A, §5º do Código Civil de 2022).

Não se pode esquecer que no contexto das relações cíveis exige-se também documento oficial do Poder Público (Habite-se ou equivalente e CND-INSS) para que se permita o acesso do instituto. Será nesta instituição do direito que se permitirá conhecer do que se trata a coisa relacionada com a laje (área, forma de acesso, modo de rateio das despesas das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum etc.).

Logo, quanto às posturas edilícias e urbanísticas estas deverão também ser respeitadas. A exigência do habite-se que deve ser averbado comprovará que a edificação suportará o direito de laje. Na situação em que se pretende ainda a construção de uma laje será necessário o alvará de construção ou certidão da prefeitura, referente à viabilidade da edificação na laje.

Quanto a forma de registro de uma edificação existente esta se operará por cisão ou concreção. Na cisão o registrado instituirá o regime de direito de laje; averba na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade; fará a abertura de matrícula para a unidade autônoma; registrará a transferência do direito de laje na matrícula aberta.

Na concreção, ou seja, em uma laje que ainda se está a construir, o registrador seguirá a seguinte ordem: averbação da construção existente; instituição do regime de direito de laje; averbação na matrícula originária o destaque do direito de laje; abertura da matrícula para a unidade autônoma; possibilidade de registrar a transferência do direito de construir na matrícula aberta.

No contexto da regularização fundiária é que a discussão se torna mais acirrada. O direito de laje é regulamentado em nosso ordenamento na Lei 13.465/2017 que alterou o Código Civil. Em todo caso, o direito de laje legitimamente é um instrumento de regularização fundiária.

A regularização fundiária cinge-se no no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Será por meio da intervenção do Poder Público na propriedade privada ou pública em decorrência da tutela do direito à moradia. O objetivo é de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei.

Existem várias modalidades de regularização, para as mais diversas situações. Não importando qual modalidade será adotada, há certeza de que haverá imóveis em situação de laje e, portanto, caberá ao Poder Público ao regularizar estes bens tutelar a laje como direito daqueles ocupantes. É nesse sentido que muitos dos pressupostos descritos no direito de laje devem ser interpretados com cautela, para não impossibilitar a sua institucionalização.

No que diz respeito ao registrador ao receber a Certidão de Regularização Fundiária e o projeto de regularização fundiária deverá acompanhar as informações ali descritas, pois dentre os pré-requisitos há de acompanhar a CRF com a indicação numérica de cada unidade regularizada bem como a listagem com nomes dos ocupantes³⁶.

O que se infere é que a demarcação urbanística será facultativa, mas todas as informações necessárias sobre os instrumentos adotados e a modalidade da regularização escolhida deverão constar no CRF. Seguindo o art. 44, §1º, da Lei 13.465/2017, com a aprovação e registro do projeto da REURB o registrador obedecerá aos mesmos procedimentos quando da abertura de uma matrícula própria da laje. Por certo, na regularização fundiária se constituirá sempre a laje por cisão, vez que a regularização se trata de um processo de legalização de uma situação de fato já consolidada.

Nesse caso, o direito de laje, em se tratando da modalidade de regularização sócia (REURB-S) aproveita a mesma isenção aos emolumentos do cartório.

4. CONCLUSÃO

Em suma, o direito de laje é dotado de tamanha versatilidade no campo do registro de imóveis, ao ponto do registrador necessitar ir além da sua compreensão meramente formal do registro. Para dar ampla efetividade, deve interpretar a legislação conforme o contexto, se cível ou se na regularização fundiária.

³⁶ BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Dispõe sobre a regularização fundiária. Art. 41. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acessado no dia 18/03/2022.

Em todo caso, a regulamentação do direito de laje é uma inovação no ordenamento jurídico e cartorária. Por meio desse importante instrumento cada vez mais vê-se o crescimento vertical das cidades, ao ponto de haver um verdadeiro destacamento da propriedade superficiária em graus/níveis. Portanto, importante conhecer quais as características que levam a concretizar um direito de laje bem como qual deve ser o seu procedimento necessário para o registro, sob pena de burocratizar demais ao ponto de tornar esse instrumento sem efeito prático algum.

REFERÊNCIAS

AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo Jurídico e o Direito de Laje. **Revista de Direito UNIFACS**. n.148. pp. 1-23. 2012. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2334/1714>> acessado no dia 03 de janeiro de 2022.

ANDRADE, Eric Santos. **A (in)utilização prática do direito de superfície na região lagos do Estado do Rio de Janeiro**. 2017. 72f. Trabalho de conclusão de curso de Direito – Universidade Federal Fluminense. Macaé/UFF. Rio de Janeiro, 2017, p. 26. Disponível em: <<https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/8102/1/TCC%20-%20A%20%28IN%29UTILIZA%20C3%87%20C3%83O%20PR%20C3%81TICA%20DO%20DIREITO%20DE%20SUPERF%20C3%8DCI%20E%20NA%20REGI%20C3%83O%20LAGOS%20DO%20ESTADO%20DO%20RIO%20DE%20JANEIRO.pdf>>. Acessado no dia 12 de dezembro de 2021.

BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Dispõe sobre a regularização fundiária. Art. 41. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acessado no dia 18/03/2022.

CACAU, Marfisa Oliveira. **Direito real de Laje**. 2018. 149f. Dissertação de Mestrado pelo Centro Universitário 7 de Setembro (UNI), Fortaleza, 2018.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR**. 27 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>> acessado no dia 08 de janeiro de 2022.

CUNHA, Juliana Blasi. Regularização urbanística e fundiária em uma favela da cidade do Rio de Janeiro: conflitos, percepções e práticas em jogo no processo. **DILEMAS Revista de estudos de conflito e controle social**, v.5, n.3, pp. 483-511, jul/ago/set 2012, Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/7401>>. Acessado no dia 05 de janeiro de 2022.

CLAPIS, Alexandre Laizo; MARCELINO, Raphael. Direito real de laje. (In) CAMBLER, Everaldo Augusto; BATISTA, Alexandre Jamal; ALVES, André Corvelli (Coord.). **Estatuto fundiário brasileiro**: comentários à Lei n. 13.465/17. São Paulo: Editora IASP, pp. 21-49, 2018, Tomo I.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direito reais. 14ª ed. Ver. Ampl. E atual. Salvador/BA, 2018.

_____; DELBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**. Salvador: Juspodivm, 2017.

FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. Anotações sobre a usucapião extrajudicial, direito real de laje e usucapião coletiva de acordo com o regime da lei nº 13.465/17. (In) AMADEL, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; FILHO, Ralpo Waldo de Barros Monteiro. **Primeiras impressões sobre a lei nº 13.465/2017**. Editora ARISP, pp. 75-98, 2017. (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), disponível em: <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf>, acessado no dia 08 de fevereiro de 2022.

KÜMPPEL, Vitor Frederico. Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte II. **Migalhas - Registralhas**, 26/9/2017, São Paulo. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265989,81042-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+II>> acessado no dia 29 de outubro de 2021.

LIMA, Angélica Souza. **Análise do Direito de Laje como instrumento de regularização fundiária urbana no Brasil**. 2018. 114f. Dissertação de Mestrado em Direito. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2018.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Direito Brasileiro**. 2013. 189f. Dissertação de Mestrado em Direito - PPGD USP – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-10012014-170104/publico/Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento.pdf>. Acessado no dia 30 de setembro de 2021.

QUEIROZ, Odete Novais Carneiro; BACHA, Ahmad Jamail el. Direito de Laje. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v.13, n.76, pp. 5-29, fev/mar, 2018, p. 21. Disponível em: <<https://www.tjdft.jus.br/institucional/biblioteca/conteudo-revistas-juridicas/revista-magister-de-direito-ambiental-e-urbanistico/2018-v-13-n-76-fev-mar>>. Acessado no dia 13 de fevereiro de 2022.

RIO DE JANEIRO. **Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial**. Disponível em: < <http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/codigo-extrajudicial-atualizado-em-29-12-2020-003.pdf/471adae2-1b04-4906-15b2-5a554ad9a36c?t=1610041514124>>. Acessado no dia 18/03/2022.

IBGE, BRASIL. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais_informacoes_territoriais/default_informacoes_territoriais.shtm. Acessado no dia 02 de fevereiro de 2020.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de ciência jurídica PENSAR**, v. 23, n.3, jul/set, pp. 1-23, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acessado no dia 18 de janeiro de 2022.