



Volume 24

2019

Presidente Prudente/SP

INTERTEMAS	Presidente Prudente	v. 24	329 páginas	2019
------------	---------------------	-------	-------------	------

ISSN 1516-8158 (físico)
ISSN 2176-848X (eletrônico)

CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Reitora e Pró-Reitora Acadêmica: Zely Fernanda de Toledo Pennacchi Machado
Pró-Reitora Financeira: Maria do Carmo de Toledo Pennacchi
Pró-Reitora Administrativa: Maria Inês de Toledo Pennacchi Amaral

REVISTA INTERTEMAS

Linha editorial: Relações Sociais e Ambientais para uma Sociedade Inclusiva
Temática: Direitos Humanos, Meio Ambiente e Desenvolvimento
Periodicidade anual

EDITORES

Ana Carolina Greco Paes (TOLEDO PRUDENTE)
André Simões Chacon Bruno (USP)
Sérgio Tibiriçá Amaral (TOLEDO PRUDENTE)

CONSELHO EDITORIAL

Alfonso Jaime Martínez Lazcano (SNI-CONACYT)
Daniel Brantes Ferreira (UERJ)
Dennys Garcia Xavier (UFU)
Felipe Rodolfo de Carvalho (UNEMAT)
Haroldo de Araujo Lourenço da Silva (UFRJ)
Paulo Eduardo D'Arce Pinheiro (TOLEDO PRUDENTE)
Wladimir Brega Filho (FUNDINOPI)

EQUIPE TÉCNICA

Ana Carla dos Santos Barboza (Secretária –TOLEDO PRUDENTE)
Daniela Mutti (Secretária –TOLEDO PRUDENTE)

Versão eletrônica

ISSN 2176-848X

Disponível em: <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/INTERTEMAS>

Indexadores e Diretórios

Latindex folio 14938

Sumários de Revistas Brasileiras código 006.064.819

Permuta/Exchange/Échange

Biblioteca "Visconde de São Leopoldo" – TOLEDO PRUDENTE

Praça Raul Furquim nº 9 – Vila Furquim

CEP 19030-430 – Presidente Prudente / SP

Sítio eletrônico

<http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/INTERTEMAS>

Contato

Telefone: +55(18)3901-4004 E-mail: nepe@toledoprudente.edu.br

Intertemas: Revista da Toledo, v. 24 – 2019

Presidente Prudente: Centro Universitário "Antônio Eufrásio de Toledo".
2019. 21cm Revista do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo
de Presidente Prudente (SP)

1.Direito – Periódicos CDD – 340.5
ISSN 1516-8158
ISSN 2176-848X (eletrônico)

Sumário/Contents

NOTA AO LEITOR.....	5
UMA BREVE ANÁLISE DO DISCURSO JURÍDICO A PARTIR DE ALGIRDAS JULIEN GREIMAS	6
<i>Alexandre Simão de Oliveira Cardoso</i>	
O CONCEITO DE REGRA:UMA ANÁLISE CRÍTICA DA OBRA DE FREDERICK SCHAUER	27
<i>Felipe Rodolfo de Carvalho</i>	
RAZÃO TÉCNICA E RAZÃO COMUNICATIVA: AINDA SOBRE O “ROMPIMENTO” DE HABERMAS COM A PRIMEIRA GERAÇÃO DA TEORIA CRÍTICA	44
<i>Jonathas Vinicius Figueiredo Moraes</i>	
REVOLUÇÃO NA <i>TERRA PLANA</i> : CINISMO E TRANSFORMAÇÃO ADIADA.....	69
<i>Gabriel Mota Maldonado</i>	
MANIFESTAÇÕES DE 2013 E A ELEIÇÃO PRESIDENCIAL DE 2018: UMA REVOLUÇÃO QUE NÃO DEU CERTO?	87
<i>Ana Carolina Greco Paes</i>	
A EVOLUÇÃO DO CONSTITUCIONALISMO NO BRASIL E NO MUNDO	105
<i>Ana Laura Perozo Bortolo</i> <i>Sérgio Tibirica Amaral</i>	
A FORÇA FORMAL CONSTITUCIONAL DA CONVENÇÃO AMERICANA DE DIREITOS HUMANOS.....	133
<i>Lucas Octavio Noya dos Santos</i>	
A JURISDIÇÃO DA CORTE INTERAMERICANA DE DIREITOS HUMANOS: AS SENTENÇAS E FORÇA NORMATIVA.....	162
<i>Sérgio Tibirica Amaral</i> <i>Ellãn Araújo Silva</i>	
A CAPACIDADE DO INCAPAZ NO DIREITO DE FAMÍLIA.....	190
<i>Jesualdo Eduardo Almeida Junior</i>	

INTERTEMAS	Presidente Prudente	v. 24	329 páginas	2019
------------	---------------------	-------	-------------	------

A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI 13465/17 ..209

Jacqueline Letícia Stachwski Dalago
Sarah Francine Schiriner

CONCURSO DE PESSOAS EM ACIDENTE DE TRANSITO: UMA PROPOSTA DA ALTERAÇÃO DO LEGISLATIVA231

Letícia Tavares Rodrigues
Douglas Barbosa da Silva
Guilherme Bittencourt Martins

SUBORDINACIÓN DE LA DEMOCRACIA INSTRUMENTAL A LOS DERECHOS HUMANOS254

Alfonso Jaime Martínez Lazcano

LAS ANTINOMIAS DISCIPLINARES EN LA COMPRESIÓN JUDICIAL DE LA PRUEBA EXPERTICIAL ANTROPOLÓGICA287

Jacobo Mérida Cañaverall

LA PROMESA INCUMPLIDA DE LOS DERECHOS SOCIALES300

Talita Garza
Luís Gerardo Rodríguez Lozano

NOTA AO LEITOR

É com grande satisfação que oferecemos aos nossos leitores a 24ª edição da revista INTERTEMAS, que no ano de 2019 comemora 20 anos de existência.

Nessa edição comemorativa, citamos o professor Doutor Sebastião Jorge Chammé, fundador da revista INTERTEMAS, que, versando sobre a mesma, escreveu no ano de 1999 o seguinte: “todos os textos aqui contidos, um a um, estarão revelando ao leitor, a magia que tão bem a linguagem escrita é capaz de revelar”.

Seguimos, inspirados pela lição do Prof. Dr. Chammé, procurando entregar aos leitores artigos que reflitam discussões acadêmicas de qualidade. Todos artigos foram escritos por mestres e/ou doutores, sendo que quatro deles foram acompanhados de discentes orientandos destes pós graduados. A revista INTERTEMAS procura dar voz aos discentes que têm se empenhado em suas pesquisas.

Nesta edição comemorativa, foi dado enfoque à visão crítica do direito, abordada em artigos que tratam sobre a filosofia do direito, direitos humanos e direito civil. Contamos também com três artigos estrangeiros produzidos por pós graduados da Universidade Autônoma do México.

Por fim, buscando ampliar a divulgação e o acesso à pesquisa, esta edição sela a transição das revistas físicas para a plataforma digital como meio de divulgação da revista INTERTEMAS.

Desejamos a todos e todas uma ótima leitura.

A Comissão Editorial

INTERTEMAS	Presidente Prudente	v. 24	329 páginas	2019
------------	---------------------	-------	-------------	------

**A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O
DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI
13465/17**

DALAGO, Jacqueline Letícia Stachwski¹
SCHRINER, Sarah Francine²

RESUMO: O presente artigo tem por objeto o direito de superfície em comparação ao novo instituto criado pela Lei 13.465/17, o direito de laje. Partindo dessa premissa, analisa-se se o direito de laje atende a todas as características fundamentais que se enquadram os direitos reais, ou se consiste apenas em uma extensão do direito de superfície, já positivado no ordenamento e que inclusive já previa diversas possibilidades do exercício do direito de laje, por ter como atributo a sobrelevação. Como método de pesquisa serão utilizados os institutos abrangidos pelo Código Civil, além de uma investigação doutrinária e jurisprudencial. Por fim, o escopo do trabalho é realizar uma análise crítica do instituto da laje frente ao direito de superfície, expor os efeitos da implantação desse novo direito real no ordenamento jurídico, verificando se houve um avanço ou um retrocesso legislativo.

Palavras-chave: Direito Real; Direito Real de Superfície; Direito Real de Laje.

ABSTRACT: The purpose of this article is to study the surface law in comparison with the new institute created by Law 13.465/17, the slab right. Based on this premise, it will be analyzed whether the slab law meets all the fundamental characteristics that are part of the royal law, or whether it consists only of an extension of the right of surface, already positive in our system and that already included several possibilities for the exercise of the slab law, because it has as an attribute the overhead. For the problematization of the theme will be used the institutes covered by the Civil Code, in addition to a doctrinal and jurisprudential investigation. Finally, it intends to expose the effects of the implantation of this new real right in the legal order, checking if there has been a legislative advance or a retrogression.

Keywords: Real Law; Real Surface Right; Right of Slab.

¹ Acadêmica do Curso de Ciências Jurídicas pela Universidade da Região de Joinville - UNIVILLE, *Campus* São Bento do Sul, Santa Catarina. E-mail: jacqueline.dalago@condor.ind.br

² Orientadora e Professora do Curso de Ciências Jurídicas pela Universidade da Região de Joinville - UNIVILLE, *Campus* São Bento do Sul, Santa Catarina. E-mail: sarahfrancine@yahoo.com.br

1 INTRODUÇÃO

O crescimento populacional progressivo e a ocupação das áreas urbanas do país, tiveram início principalmente na época da Revolução Industrial, onde a população dos locais mais afastados passou a se concentrar nas áreas centrais das cidades, ocorrendo o desenvolvimento do comércio e também da moradia. É notório que tudo isso trouxe resultados, nem todos positivos, uma vez que dentre os resultados negativos percebidos há evidentes desigualdades sociais e econômicas, além das dificuldades demográficas. A população mais carente, viu-se obrigada a ocupar morros, criando as chamadas favelas que se tornaram famosas no Brasil.

Diante dessa perspectiva, é possível verificar uma verdadeira crise espacial, onde a laje ou o conhecido puxadinho se tornaram um produto tipicamente brasileiro. Pais, cedem aos seus filhos, através de uma doação, algumas vezes instrumentalizada outras vezes não, a laje de sua casa para uma construção independente. Realidade esta que ocorre com terceiros, sem vínculos familiares uns com os outros.

Tal fenômeno social, criou um descompasso entre o direito legislado e o meio social. Alguns problemas tornaram-se evidentes, como definir de quem é de fato a propriedade construída e a regularização dessa construção. O legislador esteve compelido a discutir sobre o assunto e encontrar uma solução normativa, que pudesse garantir o direito dessas pessoas que na maioria das vezes investiram todas as suas economias para ter uma moradia digna.

Criou-se então a Medida Provisória 759, convertida na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural e instituiu o direito real de laje no artigo 1.225 do Código Civil.

A Medida Provisória 759, por mais recente que seja, já passou por modificações, transformando-se na Lei 13.465/17, devido algumas críticas doutrinárias e interpretações avessas. Embora o intuito do legislador constituísse na solução de um problema constante na sociedade, muitos doutrinadores criticam a implantação do direito de laje no rol taxativo dos direitos reais. Alguns acreditam que o direito real de laje é apenas uma

extensão do direito real de superfície, sendo desnecessário o tratamento autônomo dessa modalidade. Outros acreditam que embora haja semelhanças, o direito real de laje possui características próprias, importantes para sua diferenciação.

Feitas essas considerações, o objetivo deste trabalho envolve analisar criticamente, a legislação brasileira, a doutrina e a jurisprudência, além de verificar as características que envolvem os direitos reais. Desenvolver um raciocínio jurídico a respeito da criação do direito real de laje, seus benefícios, como a autonomia e regularização de unidades de construção e a crítica corrente de alguns doutrinadores, sobre a desproporção no modo como esse direito foi incluso no ordenamento jurídico.

2. CONCEITO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DIREITOS REAIS DE LAJE E SUPERFÍCIE

Em sua obra, Gonçalves (2017, p.12), traz uma aceção sobre direito real ou o chamado direito das coisas:

Segundo a clássica definição de CLÓVIS BEVILÁQUA, direito das coisas “é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio

Ainda, segundo o mesmo autor, o vocábulo *reais* decorre de *res*, que significa coisa. Coisa é gênero do qual *bem* é espécie. Os direitos reais consistem em um conjunto de normas que regulam coisas suscetíveis de valor econômico e apropriação exclusiva pelo homem. Tem efeito *erga omnes*, sendo, portanto, um direito onde de um lado está a pessoa e do outro a coisa em face de uma coletividade, havendo uma relação de domínio (propriedade) entre elas. (GONÇALVES, 2017).

Para melhor caracterização, utiliza-se o estudo feito por Gagliano e Pamplona Filho (2017, pp. 62-63):

Nesse diapasão, com fundamento na doutrina do genial ARRUDA ALVIM, poderíamos enumerar as seguintes características dos direitos reais, para distingui-los dos direitos de natureza pessoal:

- a) legalidade ou tipicidade — os direitos reais somente existem se a respectiva figura estiver prevista em lei (art. 1.225 do CC/2002);
- b) taxatividade — a enumeração legal dos direitos reais é taxativa (*numerus clausus*), ou seja, não admite ampliação pela simples vontade das partes;
- c) publicidade — primordialmente para os bens imóveis, por se submeterem a um sistema formal de registro, que lhes imprime essa característica;
- d) eficácia erga omnes — os direitos reais são oponíveis a todas as pessoas, indistintamente. (...);
- e) inerência ou aderência — o direito real adere à coisa, acompanhando-a em todas as suas mutações. (...);
- f) sequela — como consequência da característica anterior, o titular de um direito real poderá perseguir a coisa afetada, para buscá-la onde se encontre, e em mãos de quem quer que seja. É aspecto privativo dos direitos reais, não tendo o direito de sequela o titular de direitos pessoais ou obrigacionais.

De maneira sucinta, durante a história, não existiu um conceito único de propriedade, embora sempre fosse discutida e garantida. Tinha um caráter absoluto, ao contrário do que se verifica atualmente, como sendo um direito relativo, visto que deve cumprir sua função social, sob pena de perdê-la.

O direito de superfície era desconhecido por não se caracterizar ao princípio, *onme quod solo inaedificatur, vel implantatur, solo cedit* (tudo aquilo que se edifica, ou planta, adere ao solo), isto é, tudo aquilo que um terceiro acrescentasse ao solo, seja por acessão ou benfeitoria, seria incorporada ao solo, portanto pertenceria ao proprietário. Na época prevalecia a co-existência, separada da propriedade do solo e da propriedade da construção ou plantação.

Em vários países o direito de superfície foi reconhecido pelas legislações apenas no século XX.

Surgido primeiramente no direito público, por ocasião das concessões para edificar sobre o solo do Estado e das cidades conferidas aos particulares, e ampliado depois também aos terrenos privados, o instituto da superfície representou uma atenuação introduzida pelo Pretor ao princípio absoluto e rigoroso da acessão imobiliária, segundo o qual tudo quanto se construísse ou se pusesse no solo alheio caía necessariamente sob o domínio do proprietário do solo. (BENASSE, 2002, p. 71).

Sobre o direito de superfície, explica Venosa (2004, p. 425), “(...) o proprietário do solo mantém a substância da coisa, pertencendo-lhe o solo, no qual pode ter interesse de exploração ou utilização do que dele for retirado”.

No Brasil teve regulamentação no Estatuto da Cidade em 2001, nos artigos 21 ao 24, estabelecendo que o proprietário urbano poderá conceder gratuita ou onerosamente o direito de superfície, por tempo determinado ou não, mediante escritura pública, respondendo o superficiário pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária. O direito de superfície abrange a utilização do solo, subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.

O Estatuto da Cidade foi criado com o objetivo de estabelecer uma política urbana, bem como regulamentar a verdadeira função social da propriedade. O direito real de superfície também se encontra positivado no Código Civil de 2002, nos artigos 1.369 ao 1.377, banindo a enfiteuse prevista no Código Civil de 1916.

Conforme mencionado no dispositivo legal em epígrafe, o proprietário pode conceder a terceiro o direito de construir ou plantar em seu terreno, de forma gratuita ou onerosa, mediante escritura pública e por tempo estabelecido, respondendo o superficiário pelo tributos e encargos que recaírem sobre o imóvel. O direito de superfície não autoriza obras no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. Quando constituído à pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código Civil, exceto aquilo que for disciplinado em lei especial.

Nota-se que há diferenças entre a superfície prevista no Estatuto da Cidade (lei especial) e no Código Civil, porém as normas previstas neste não revogaram as normas constantes no Estatuto da Cidade. O direito de superfície tem caráter de direito real, não havendo qualquer diferença nesse sentido se aplicado através do regramento do Estatuto da Cidade ou do Código Civil. Há apenas uma diferenciação quanto ao *plano vertical* da concessão superficiária nos dois diplomas, conforme esclarece Mazzei (2007).

Já o direito real de laje, em imóveis públicos ou privados, surgiu de modo recente como uma inovação legislativa. Diversas vezes os títulos de propriedade, principalmente as favelas, não eram considerados válidos em relação ao direito oficial e vigente, sendo que as resoluções de conflitos de

propriedade e vizinhança eram resolvidas através de associação de moradores. Algumas vezes o legislador era obrigado a resolução de conflitos, através do direito vigente, enquadrando as situações ao direito de propriedade e superfície.

Conforme Farias, El Debs e Dias (2018), o direito real de laje nasce com uma perspectiva de direito fundamental, respeitando o já codificado direito de propriedade e o direito fundamental de moradia, explícito no artigo 6º da Constituição Federal de 1988.

Considerado um direito real, a laje passou a integrar o rol taxativo dos direitos reais vigentes em nossa legislação, precisamente no artigo 1.225 do Código Civil. Além disso, foram introduzidos os artigos 1.510-A ao 1.510-E, neste mesmo ordenamento.

Sua definição, no artigo 1.510-A do Código Civil estabelece que:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

Observa-se que a palavra *superfície* trazida no texto pelo legislador, decorreu de mera escolha linguística, não havendo relação ou direcionamento com o direito de superfície.

O legislador ao adotar um caráter independente para laje, diferenciando-a dos demais tipos de propriedade, traz a obrigatoriedade do registro público, como forma de regulamentação oficial desse instituto, pautando-se na criação autônoma de matrícula perante o Registro de Imóveis.

Os direitos reais de laje e superfície, possuem características próprias, razão pela qual serão identificadas ao longo deste estudo.

3 NATUREZA JURÍDICA E ATRIBUTOS DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

Instituído com o objetivo de melhor ocupação de terrenos não utilizados, o direito de superfície foi recepcionado pelo Código Civil, nos artigos 1.369 ao 1.377 e como mencionado acima, em substituição a enfiteuse foi elevado ao rol taxativo dos direitos reais.

O direito de superfície abrange o direito de plantar ou construir. Logo que o Código Civil não tenha recepcionado o uso do subsolo, o Estatuto da Cidade prevê essa possibilidade.

Figuram como partes, dois sujeitos: o proprietário, também chamado de fundeio, é aquele que cede o uso do bem imóvel para outrem e o superficiário, que recebe a coisa para construir ou plantar.

No dizer de Pereira (2004, p. 243), “é direito real sobre coisa alheia, sendo um desdobramento da propriedade”.

Pode ser gratuita ou onerosa e veda a instituição perpétua. O superficiário tem direito de uso, gozo ou fruição, dispor e reivindicar, podendo a superfície ser objeto de garantia, hipoteca, usucapião (embora alguns doutrinadores defendem que não), além de ser possível a sua transferência por herança. Cabe as ações possessórias, de manutenção e reintegração de posse, petições e cautelares.

Segundo leciona Benasse (2002, p. 77):

É tido como um direito autônomo, imobiliário (por força do art. 80 do novo Código Civil), complexo, temporário e transmissível, podendo, entretanto, transformar-se em móvel se puder ser removida sem perecimento, por força do art. 81 do mesmo diploma. É, portanto, mero direito real de uso da coisa imóvel por tempo determinado ou indeterminado, ou, ainda, mera cessão temporária de uso.

Conforme prevê a legislação, o proprietário e o superficiário respondem proporcionalmente pelos encargos, tributos e obrigações referentes a sua parcela de ocupação, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel, portanto caracteriza-se como a divisão de dois patrimônios distintos.

Tal divisão é essencial para que o direito de superfície cumpra com sua função econômica e social de propriedade.

Por se tratar de propriedade resolúvel, isto é, não abrangendo a perpetuidade, não demandará matrícula autônoma da acessão, apenas averbação na matrícula do próprio terreno, exigindo-se escritura pública nos casos previstos no artigo 108 do Código Civil:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

4 NATUREZA JURÍDICA E ATRIBUTOS DO DIREITO REAL DE LAJE

Como dito anteriormente, o objetivo de instituir o direito de laje no ordenamento é a regularização principalmente das áreas favelizadas, conferindo maior segurança no que diz respeito ao uso dessas propriedades. Portanto, esse novo instituto nada mais é do que uma manifestação jurídica do direito de propriedade, ou melhor, trata-se de uma nova modalidade de propriedade, por alguns caracterizada como uma propriedade em 3D, com as seguintes características postas por Farias, El Debs e Dias (2018, pp. 59-60):

Indo além algoritmos e arestas, a laje é propriedade em três dimensões porque calcada (i) em um desenranhamento da obviedade de vinculação ao solo, (ii) porque nascida dos mais diretos e gritantes anseios sociais e (iii) porque possibilita um reconceber das titularidades muito além da dicotomia propriedade-limitação.

Através da conversão da Medida Provisória 759, para a Lei 13.465/17, trazendo nova redação ao artigo 1.510-A no Código Civil, além do § 9º acrescido ao artigo 176 da Lei de Registros Públicos, foi decisiva ao reconhecer a laje como sendo de natureza real.

Conforme Farias, El Debs e Dias (2018, pp. 22-23), citando Mazzei, a laje, “(...) em curtas palavras seria a possibilidade de construir (...) sobre

edificação alheia, aproveitando-se da sobre do respectivo volume vertical acima do solo”.

A laje consiste no direito real de unidade distinta daquela originariamente construída sobre o solo, através de cessão gratuita ou onerosa, da superfície superior ou inferior de uma construção. Portanto não é apenas a laje propriamente dita que serve de ponto de partida, mas também o solo, uma vez que é possível caracterizar o direito real de laje para construções subterrâneas.

Diante disso, para melhor conceituação, ainda utilizando o estudo feito por Farias, El Debs e Dias (2018), a laje pode se apresentar de forma ascendente como descendente, sempre de forma verticalizada. É possível caracterizá-la da seguinte maneira: a construção base, pode ter uma laje em sobrelevação ou uma laje em infrapartição, isto é, acima da construção base ou abaixo. Além disso, pode ser qualificada como sobrelaje, a construção feita acima da laje em sobrelevação. Essa última modalidade depende da autorização de todos os demais titulares e deve seguir os regramentos de postura e edificação, além da norma local, referente urbanização e tamanho das construções.

Prevê o Código Civil, no artigo 1.510-A:

Art. 1.510-A (...).

(...).

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Configurando essa relação, deve-se mencionar: o proprietário, que possui o direito de propriedade sobre a construção base (construção original) e o lajeário, aquele que adquire o direito de laje, seja a laje em sobrelevação ou infrapartição.

Observando a norma, a laje nasce como um novo imóvel, autônomo e independente, com atributos próprios e sem relação de dependência ou

subordinação com o imóvel que lhe serviu de base, embora a base seja necessária, para a caracterização desse direito. Além disso, poderá ter matrícula própria no cartório de registro de imóveis, averbação desse fato na matrícula da construção base e ainda nas matrículas das lajes anteriores.

Outra particularidade é que a laje não terá valor vinculado à construção original podendo ser objeto de avaliação individualizada. O lajeário possui todos os direitos inerentes à propriedade, ou seja, usar, gozar e dispor, podendo ser objeto de transmissão hereditária, conteúdo patrimonial, testamental, compra, venda, doação, garantia, alienação, usucapião e partilha nos casos de dissolução de casamento ou união estável.

Situa o Código Civil, no artigo 1.510-D e seus parágrafos, que em caso de alienação de qualquer unidade sobreposta, haverá direito de preferência em igualdade de condições com os terceiros, sendo cientificados por escrito. No caso de mais de uma laje, haverá preferência sucessiva, com prioridade para a laje mais próxima da unidade sobreposta a ser alienada.

5 DIFERENÇAS ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

Para melhor identificação do direito real de laje e superfície, acrescenta-se neste estudo uma breve diferenciação dos dois institutos. Partindo da premissa legislativa, o direito de superfície é de caráter temporário, o registro permanece na *matrícula-mãe* e a superfície fica vinculada ao solo.

A laje pode ter caráter perpétuo, o registro é feito em matrícula própria, é autônomo, ou seja, não possui vinculação com a construção base, portanto, não tem fração ideal do solo.

Ainda sobre a superfície, é possível verificar no artigo 21, § 1º do Estatuto da Cidade, a restrição feita pelo legislador sobre a utilização do espaço aéreo, uma vez que se direciona exclusivamente ao espaço aéreo relativo do terreno, diferente da laje.

Os dois institutos, laje e superfície, executam funções distintas. Enquanto o direito de laje possui a função de propriedade no que diz respeito garantir o direito de moradia, o direito de superfície tem caráter amplo, onde a

propriedade está em constante funcionamento independente de qual seja sua real finalidade, algumas vezes desenvolvendo uma característica mais comercial, como por exemplo, a utilização de um terreno vazio para a construção de um *shopping*.

Portanto, esses dois institutos não se completam e não se confundem, possuindo semelhanças, mas principalmente características próprias. O direito de laje já existia, inclusive era negociado, porém havia uma lacuna legislativa no qual era necessário sanar.

O legislador consagrou o instituto da laje de forma autônoma, não se confundindo com as demais formas de propriedade, buscando a regulamentação da convivência harmônica e passível de regularização.

6 A LAJE COMO UM DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA

A grande discussão entre os doutrinadores, é defender se o direito real de laje versa de um direito real sobre coisa própria, ou sobre coisa alheia. O Código Civil é omissivo, não caracterizando de forma explícita, além disso o legislador manteve os artigos sobre a laje logo após os direitos reais de garantia, auferindo críticas decorrentes de tal posicionamento.

Muitos doutrinadores sustentam que o direito real de laje possui uma grande proximidade com o direito real de superfície, como uma espécie de superfície de segundo grau, justificando então o reconhecimento de ser um direito real sobre coisa alheia, como direito real de gozo e fruição. A abertura de matrícula própria, característica da regulamentação da laje e defendida pelos críticos que acreditam ser direito real sobre coisa própria, não seria o argumento capaz de modificar a natureza jurídica da categoria. Seguindo este raciocínio, a laje não compreende outras áreas edificadas ou que não pertençam ao proprietário da construção base.

Conforme preceitua Gagliano (2017), o novo diploma legal, não mudará a verdadeira realidade existente, além de não haver uma verdadeira transferência de propriedade, pois esta abrangeria, obviamente o solo, o terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, isto é a laje, portanto trata-se de direito real sobre coisa alheia.

Responderá pelos encargos e tributos, o titular da laje, quando estes recaírem sobre a sua unidade, igualmente como ocorre com a superfície. Além disso, poderá usar, gozar e dispor, não mencionando a norma sobre reaver ou reivindicar por parte do lajeário, uma vez que este atributo pertence ao proprietário da construção base.

Segundo Albuquerque Júnior (2017, *web*):

Se o que se queria era ressaltar a possibilidade do direito de superfície por sobrelevação, bastava para tanto inserir um artigo no Título V do livro de direito das coisas. Para acrescentar à disciplina do direito de superfície a possibilidade de abertura de matrícula separada para a propriedade superficiária e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, outros dois artigos bastariam.

Na mesma linha, Mazzei (2017, *web*), defende:

(...). Deve-se, porém, registrar o assombro com a falta de cuidado técnico na elaboração dessa norma, especialmente porque soluções muito mais adequadas poderiam ter sido alcançadas com o já existente direito de superfície.

Portanto, segundo tais pensamentos, o direito do lajeário não seria pleno, mas sim um acessório da propriedade, em caráter de subordinação, como ocorre com o direito de superfície, permeando então um direito real sobre coisa alheia.

7 A LAJE COMO UM DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA

Além do reconhecimento da natureza real do direito de laje, há grande indagação em sua natureza jurídica no que diz respeito ao enquadramento topológico. Muitos doutrinadores, defendem e apresentam seus argumentos caracterizando o direito real de laje como sendo um direito autônomo, isto é, sobre coisa própria.

O direito real de laje é instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com

direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo. Define-se o direito real de laje como uma nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício. (LOUREIRO, 2017, *web*).

Através da possibilidade de abertura de matrícula individual, averbação desse fato na matrícula da construção base e nas matrículas de lajes anteriores, é notório que a laje tem enquadramento no direito real sobre coisa própria, inclusive no que diz respeito as lajes em sobrelevação que poderão dispor de matrícula autônoma. Além disso, as negociações envolvendo a laje quando possuírem valores maiores que trinta salários mínimos vigentes, serão objeto de escritura pública, auferindo publicidade ao negócio jurídico, conforme artigo 108 do Código Civil.

Preceitua Carvalho (1976), que há evidência constitutiva, onde verifica-se o surgimento do direito de laje e após evidência declarativa, através da publicação dos atos jurídicos no Registro de Imóveis, produzindo efeitos contra terceiros.

Segundo Oliveira (2017, *web*), “se o direito real de laje fosse um direito real sobre coisa alheia, ele – por esse princípio registral – não poderia gerar matrícula própria”.

Seguindo esta mesma linha de raciocínio, com as lições de Kümpel e Borgarelli (2017), o titular da construção base não guarda vínculo jurídico com o titular da laje. Existe apenas, direitos e deveres entre eles, na medida em que existam áreas comuns, conduta de boa vizinhança, reparos na construção base, principalmente na estrutura de sustentação, casos específicos como este, devem ser conduzidos conforme a legislação.

Observa-se que o direito real de laje, não está inserido no rol dos bens passíveis de hipoteca, elencados no artigo 1.473 do Código Civil, ao

contrário da propriedade superficiária. Portanto, se a laje, fosse direito real sobre coisa alheia, teria previsão neste artigo.

É importante que a interpretação do texto jurídico esteja atrelada a realidade da vida em sociedade. Com essa perspectiva, a primeira leitura do texto legal parecia alinhar a laje com o direito de superfície, porém distinguindo os direitos reais, dúvida não há sobre a sua natureza autônoma. A laje faz nascer um novo imóvel, independente do preexistente, com proteção jurídica própria.

A laje surgiu como uma visão contemporânea e avançada da propriedade, que ao longo dos séculos passou por inúmeras modificações. Não se pode reduzir a potencialidade do direito de laje, vencendo a velha concepção de que a propriedade precisa estar atrelada ao solo. O lajeário titulariza um direito com funcionalidade própria, atendendo aos anseios de sua família.

8 REGISTRO PÚBLICO E TRIBUTAÇÃO DECORRENTES DA LAJE

Estabelece Farias, El Debs e Dias (2018), que por conferir abrangência e amplitude à proteção dedicada à propriedade, o direito de laje é considerado direito fundamental, além de assegurar a dignidade da pessoa humana na perspectiva do direito de moradia, podendo ser tratado como cláusula pétrea.

(...) concretizando o princípio da vedação ao retrocesso social, será possível a declaração de inconstitucionalidade de eventuais normas jurídicas que venham a restringir o direito de laje, retrocedendo a proteção deferida pela Lei n° 13.465/17, que tem visível caráter de inclusão social (...). (FARIAS, EL DEBS E DIAS, 2018, p. 65).

Deve ser respeitada também a sua impenhorabilidade, quando considerado bem de família. Conceitua Venosa (2004, p. 356), acerca do bem de família:

Constitui-se em uma porção de bens que a lei resguarda com os característicos de inalienabilidade e impenhorabilidade, em benefício da constituição e permanência de uma moradia para o corpo familiar.

É basilar para a economia e para o ordenamento urbanístico da cidade, a regularização da propriedade. O direito de laje, acarretou modificações não apenas na área de registros públicos, como também na área do direito tributário, sucessório, obrigacional, imobiliário, urbanístico.

Farias, El Debs e Dias (2018), indagam quando se versa de registro público, o princípio da especialidade, que determina a necessidade de descrição completa do imóvel e do direito, bem como a qualificação dos sujeitos, a unitariedade matricial, estabelece que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula corresponde apenas a um imóvel, e a continuidade, este último impede o registro de qualquer ato sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, preservando as referências originárias, de modo a resguardar a titularidade do imóvel.

Dessa forma, elucida os mesmos autores, que a laje só existe perante o registro da construção base ou laje anterior e mediante forma de constituição através de negócio jurídico *inter vivos*, usucapião, sentença judicial ou *causa mortis*. (FARIAS, EL DEBS E DIAS, 2018).

Diferentemente do condomínio edilício³, o direito de laje não exige área comum do terreno e nem frações ideais, portanto o processo de registro é mais simples.

Dispõe o artigo 1.510-A do Código Civil:

Art. 1.510-A (...).
(...).

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

³ “Caracteriza-se por haver justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns”. (DINIZ, 2010, p. 929).

Além disso, não exige acesso exclusivo à via pública, isto é, acesso independente e isolamento funcional, facilitando principalmente em áreas menos desenvolvidas, o registro da laje, com acessos compartilhados.

Loureiro (2017, *web*) assevera:

Não resta dúvida que o novo direito real de laje tem função de regularizar situações de fato, voltado à população de baixa renda, que levantou construções sobre construções, com titularidades distintas. Não pode e não deve o instituto ser usado por empreendedores imobiliários como válvula de escape das rigorosas regras do condomínio edilício (art. 1.331 e seguintes) ou do negócio complexo de incorporação imobiliária (L. 4.591/64), muito menos do parcelamento do solo urbano (L. 6.766/79).

Sobre a matéria a Lei 13.465/17 admite o direito de laje sucessivo, cabendo ao registrador, identificá-lo e diferenciá-lo dos demais institutos, sendo possível a averbação apenas se na matrícula da laje anterior já houver averbação de alguma construção, pois apenas o direito de fato não é possível para caracterização.

Todos os registros e averbações serão possíveis, se cumpridas as exigências burocráticas, isto é, a apresentação dos documentos pessoais e relativos a construção. O município é responsável e possui competência para regulamentar o uso da propriedade territorial urbana. Logo, cabe a este a emissão de alvará de construção e habite-se ou outro documento que ateste a compatibilidade da obra, respeitando as regras urbanísticas.

Diante dessa perspectiva, Camargo (2017), menciona que, o enquadramento da laje no ordenamento, exige que o poder público municipal se manifeste sobre as novas normas e exigências que regulam a laje, considerando ser um instituto diferenciado dos demais, com fundamento no interesse da preservação de um menor agravamento do uso do solo urbano.

Nada impede que os moradores façam uma convenção de uso, com políticas de boa convivência, não se confundindo com a convenção de condomínio, obrigatória quando se refere a esse. Porém, não será possível o registro no cartório de imóveis, mas sendo possível o registro no cartório de títulos e documentos.

É de suma importância o recolhimento de tributos referente as operações imobiliárias, sendo o ITBI⁴ (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) quando a transmissão for onerosa, ou ITCMD⁵ (Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação), caso seja gratuita, ambos previstos respectivamente, no artigo 156, inciso II e artigo 155, inciso I da Constituição Federal.

Além das operações imobiliárias, o imóvel está sujeito a outros tributos, conforme artigo 1.510-A, do Código Civil:

Art. 1.510-A (...).

(...).

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

Assim como o IPTU⁶ (Imposto Predial Territorial Urbano), previsto no artigo 156, inciso I, da Constituição Federal, incide crítica a respeito do real alcance dos critérios de cálculo, para o maior aproveitamento prático do novo instituto, incumbindo ao poder público regramentos específicos sobre essa situação.

É certo que os municípios ficam vedados quanto a progressividade do imposto, se considerarem que a laje é incremento da construção base, diante disso a autonomia tributária deve ser reconhecida como absoluta.

9 FORMAS DE EXTINÇÃO DA LAJE E A PROCEDÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Essencialmente cabe destacar os artigos 1.510-B e 1.510-C constantes no Código Civil, quanto a reparação e cuidados com as construções, evitando assim a ruína, portanto é vedado ao titular da laje prejudicar a segurança com obras novas ou falta de reparação. Quanto as

⁴ Art. 156 (...); II - transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (...).

⁵ Art. 155 (...); I - transmissão *causa mortis* e doação, de quaisquer bens ou direitos; (...).

⁶ Art. 156 (...); I - propriedade predial e territorial urbana; (...).

despesas para conservação e fruição das partes que sirvam a toda construção, deverão ser partilhadas entre o proprietário da construção base e o titular da laje, proporcionalmente. É assegurado ainda, o direito de qualquer interessado promover reparações urgentes na construção.

O artigo 1.510-E do Código Civil, traz a hipótese de extinção do direito real de laje, conforme segue:

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

O dispositivo não trata das formas comuns de extinção do direito de laje, apenas versa sobre a ruína e a conseqüente extinção do referido direito. Neste caso o registrador deve atentar-se se a construção é acima ou abaixo da construção base. A dependência física da laje construída acima de outra construção não implica em acessoriedade, pois é instituto autônomo, porém precisa da base para que exista, desse modo sem a base não existe laje em sobrelevação.

Já a laje em infrapartição não deixará de existir, caso ocorra ruína da construção base, todavia enquanto não houver a reconstrução, passará a ser imóvel próprio e único.

Na obra de Farias, El Debs e Dias (2018), é possível verificar como o oficial do registro de imóveis deve proceder no caso de ruína e reconstrução. Caso haja reconstrução no prazo estabelecido em lei, mediante autorização municipal, o cartório de registro de imóveis, averbará a demolição e a reconstrução nas matrículas respectivas. Por conseguinte, a matrícula não deixa de existir, apenas constará anotações sobre os eventos. Ao contrário se a reconstrução não ocorrer, a demolição será averbada na matrícula do imóvel correspondente, além do cancelamento dessa.

Não ocorrendo a reconstrução no prazo máximo de cinco anos, prazo este imutável, o primeiro lajeário fica autorizado a recuperar a edificação base, desde que respeitados os limites já existentes.

10 METODOLOGIA APLICADA

A pesquisa classifica-se como qualitativa, de forma explicativa⁷, com método de abordagem⁸ e a técnica de pesquisa⁹ é a bibliográfica¹⁰.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em decorrência dos problemas sociais evidentes no Brasil o legislador não poderia continuar omissivo. Portanto, fez-se necessário a instituição de regras que pudessem resguardar o direito de moradia das pessoas, conferindo a utilização da propriedade de forma correta, além de manter sua função social, já positivada no ordenamento jurídico.

Com o presente estudo foi possível verificar que há situações de similaridade entre os dois institutos, laje e superfície, contudo, a maior parte das distinções específicas permite que o instituto da laje, seja visto como merecedor da autonomia que lhe foi dado, e ainda se submetendo a todos os atributos que envolvem os direitos reais.

⁷ “Pesquisa explicativa tem como objetivo primordial identificar fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência de fenômenos. Este tipo de pesquisa é a que mais aprofunda o conhecimento da realidade”. Disponível em: <http://www.oficinadapesquisa.com.br/APOSTILAS/METODOL_OF.TIPOS_PESQUISA.PDF>. Acesso em: 02 nov. 2018.

⁸ “Método é a forma lógico-comportamental-investigatória na qual se baseia o pesquisador para buscar os resultados que pretende alcançar. Pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral: este é o denominado método indutivo”. (PASOLD, 1999, p. 85).

⁹ “Técnica é um conjunto diferenciado de informações reunidas e acionadas em forma instrumental para realizar operações intelectuais ou físicas, sob o comando de uma ou mais bases lógicas investigatórias”. (PASOLD, 1999, p. 86).

¹⁰ “O investigador na área jurídica, recorre, com predominância, à técnica da pesquisa bibliográfica em livros, em repertórios jurisprudenciais e em coletâneas legais, por exemplo”. (PASOLD, 1999, p. 100).

Embora positivado, a grande dificuldade agora é aplicar esse direito principalmente nas áreas mais pobres do país, em especial nas favelas, onde as construções são extremamente irregulares.

Deve-se atentar que o registro de uma construção perante o registro de imóveis, exige alguns documentos especiais, como habite-se, alvará de construção, anotação de responsabilidade técnica, entre outros. Tem-se aqui imediato problema. Dificilmente um responsável técnico, engenheiro, assinará um laudo se responsabilizando pela construção da laje, sem conhecer a construção base. Em caso de ruína, a responsabilidade civil, será voltada a este profissional. Portanto, cabe ao poder público municipal estabelecer regras para emissão de documentos que autorizem a construção da laje, respeitando as políticas urbanas locais.

Sendo assim, a instituição do direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro foi um avanço. Embora exista muitas críticas, é inquestionável o tamanho da sua importância para a realidade do país. Teve cunho eminentemente social, para melhor aproveitamento de forma lícita das propriedades urbanas. Em decorrência do grande aumento populacional, os cidadãos viram-se obrigados a construir suas moradias, sobrepostas a outras. A falta de políticas públicas que sanassem o problema demográfico e o crescimento desordenado, fez com que o legislador buscasse uma solução que amenizasse os impactos desse problema existente, conferindo a oportunidade de regularização de milhares de edificações, dando aos indivíduos segurança jurídica e pacificação social.

Citando novamente Kümpel e Borgarelli (2017), conceituam-se esse fenômeno como *juscultural*.

E é através desse elemento a opção legislativa que se descortina. Resta agora, saber como será o seu futuro.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 05 mai. 2018.

BENASSE, Paulo Roberto. **Direito de superfície e o novo código civil**. Campinas: Bookseller, 2002.

BORGARELLI, Bruno de Ávila; KÜMPEL, Vitor Frederico. *Algumas reflexões sobre o direito real de laje – parte I*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

BRASIL. *Código Civil Brasileiro (2002)*. Brasília: Senado Federal. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília: Senado Federal. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

BRASIL. *Estatuto da Cidade*. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 28 mai. 2018.

BRASIL. *Lei n. 13.465/2017*, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 28 mai. 2018.

BRASIL. *Medida Provisória n. 759*, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm>. Acesso em: 28 mai. 2018.

BRASIL. *Registros Públicos*. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 28 mai. 2018.

CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. *Direito de laje, explicando para quem quer entender*. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19>>

leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>. Acesso em: 28 mai. 2018.

CARVALHO, Alfrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha; FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direito de laje: do puxadinho à digna moradia*. Salvador: JusPovidim, 2017.

DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: obrigações*. 17 ed. São Paulo: Saraiva. v. 2.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 5.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito de laje e superfície*. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

_____. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 2007. 409 f. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP, São Paulo, 2007.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/17? (Parte 1)*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 28 mai. 2018.

PASOLD, Cesar Luiz. *Prática da pesquisa jurídica*. Florianópolis: OAB, 1999.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 4.

SANTOS, Carlos José Giudice dos. *Tipos de pesquisa*. Disponível em: <http://www.oficinadapesquisa.com.br/APOSTILAS/METODOL/_OF.TIPOS_PESQUISA.PDF>. Acesso em: 02 nov. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2004.