**<https://jus.com.br/artigos/67403/breves-consideracoes-sobre-o-direito-de-laje-na-legislacao-brasileira>**

**Breves considerações sobre o direito de laje na legislação brasileira**

[Vania de Jesus Santos](https://vaniajs.jus.com.br/publicacoes)

Publicado em 07/2018.

Santiago Ribeiro (santiagomaquetes.blogspot.com.br)

O artigo faz uma reflexão sobre o direito de laje no Brasil. Parte de uma análise cronológica da legislação que culminou com esse instituto e aponta suas formas de constituição.

**RESUMO:**O presente artigo busca fazer uma rápida reflexão sobre o Direito de Laje no Brasil. A princípio buscou-se situar o direito à moradia como direito fundamental e que, historicamente vem sendo negado pelo Poder Estatal culminando com as famosas invasões e demais construções irregulares que se perpetuam principalmente nos grandes centros urbanos. Em seguida foi realizado um apanhado geral sobre as legislações que apontavam para a possibilidade de reconhecer o direito de laje e sua evolução histórica que culminou com a promulgação da lei 13.465/2017 e que é a responsável por introduzir os artigos 1.510-A a 1.510-E no Código Civil brasileiro. Partindo desse contexto, foi realizada uma reflexão suscinta sobre as formas de aquisição do direito de laje por meio de negócios jurídicos, por usucapião, por declaração unilateral de  vontade e, por fim, a constituição da sobre laje. Destartes, esse trabalho se coloca como um breve ensaio que busca  levantar várias questões sobre esse novo instituto no Direito brasileiro que é o Direito de Laje.

**Palavras-chave:**laje, construções, direito real, direitos fundamentais

**INTRODUÇÃO**

A Constituição Federal do Brasil elenca, em seu Art. 5º, uma série de direitos tidos como fundamentais. Dentre os direitos fundamentais sociais, há a  garantia expressa do direito à moradia que está diretamente ligado ao Princípio da dignidade da pessoa humana.

Um grande problema enfrentado no Brasil é a de garantia desse direito a todos os cidadãos. A falta do atendimento a esse direito gera um grande desequilíbrio na ocupação do espaço urbano das mais variadas cidades do país, principalmente nos grandes centros urbanos que, durante muito tempo, serviram de  abrigo às pessoas que deixaram suas terras ocasionado pelo fenômeno do êxodo rural.

É de se notar que as construções irregulares vem crescendo a cada dia no Brasil, sobretudo nas grandes cidades. Os chamados “puxadinhos” surgem como uma resposta das populações não assitidas pelo Governo no que diz respeito ao direito à moradia, porém, estudos apontam que nem todas as construções irregulares se enquadram nesse perfil de carência econômica como veremos a seguir.

**MORADIAS IRREGULARES NO BRASIL: UM PROBLEMA SOCIAL RECORRENTE**

O surgimento das ocupações ilegais acelerou o processo de ocupação urbana uma vez que, em sua maioria, esses espaços são inacessíveis às camadas mais pobres da população.

Como afirma Martim Smoka(2002, p. 22):

O acesso informal ao solo e consequentemente à moradia é um dos maiores problemas das últimas décadas, fortemente agravado pela falta (intencional) de políticas habitacionais adequadas para atender a população mais carente. As populações de baixa renda não alcançam o acesso de terras urbanas legalizadas, devido ao alto custo deste solo, decorrente de uma regulamentação elitista

Essas construções populares de baixo custo, criadas  para atender a demanda de crescimento de famílias de baixa renda, são os chamados “puxadinhos”. O Estado, enquanto ente garantidor dos direitos sociais, se omite à construção de uma política pública de habitação, e essa omissão estatal gera uma onda de construções irregulares na maioria dos centros urbanos brasileiros. Prova disso é que a maior favela da América Latina, a Favela da Rocinha, se encontra no Estado do Rio de Janeiro.  Na omissão do governo, as necessidades básicas humanas, são supridas, em sua maioria, por poderes paralelos que dispõem de uma infraestrutura capaz de manter o funcionamento de empresas prestadoras de serviços básicos como água, energia, telefone, gás, etc.

Solène Veysseyre (2014), um arquiteto francês que trabalhou em Bruxelas, Bélgica e Santiago do Chile, fez um estudo de caso sobre as regras tácitas das favelas brasileiras e observou que existe uma dinâmica de construção e de organização no interior das favelas.

Marcio cresceu numa casa térrea, com telhado em duas águas que seu pai construiu. Há vinte e cinco anos, ele construiu um pavimento sobre a casa; hoje voltou a colocar a mão na massa para construir um segundo pavimento pavimento.

Eduardo está numa situação parecida - está tentando construir sua própria casa sobre a casa de sua mãe: "Eu fiz duas áreas separadas, uma onde eu moro e outra menor para alugar, ou para um estúdio de música." Isso é comum na favela, onde uma família aluga diferentes pavimentos de suas casas para outras famílias ou para seus parentes. Casas voltadas para a rua principal tendem a utilizar o térreo para atividades comerciais.

(...)

À primeira vista, as favelas - para mim - eram uma massa caótica impressionante: ondas de casas que invadiam cada espaço livre. No entanto, eu estava enxergando com olhos acostumados a ver ruas delineadas, espaços abertos e organizações formais. Tive que me adaptar a um novo mundo, um mundo de ruas estreitas, vielas e escadarias inclinadas, de janelas pequenas voltadas para becos escuros onde fios elétricos se entrelaçam. Uma vez adaptado, pude ver como a favela segue suas próprias regras, sua própria lógica e seus próprios códigos.

Essa nova construção em geral não possui registro próprio por estar irregular e em desacordo com a legislação, gerando dificuldades jurídicas, pois, é considerada apenas uma extensão da unidade base e dela fazendo parte. Dificultando para seus proprietários, que em geral se trata de filhos ou outros membros do núcleo familiar, o direito de exercer direitos como o de sucessão ou alienação, uma vez que foram edificadas á margem da lei.

Destartes, como bem esclarece  FARIAS (2017, p.22):  é preciso desconstruir a idéia de que a laje é uma realidade apenas das áreas ocupadas por pessoas de baixa renda em áreas irregulares. Verifica nas mais diversas áreas das cidades e em todos os estratos sociais.

[...] Pior, sobre a laje firmou-se uma visão torta e desacertada, vinculando-a a condições de carência de recursos ou aglomerados não urbanizados, quando, na verdade, em qualquer esfera econômica é possível detectar tal fato.

É nesse contexto que o legislador buscou medidas para efetivar a regularização fundiária no Brasil. O pontapé inicial foi com a medida provisória 759/2016 que mais tarde se converte na lei 13.465/2017 instituindo no rol taxativo dos direitos reais, o direito á laje.

**A POSSÍVEL REGULAMENTAÇÃO DE MORADIAS A PARTIR DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE**

O direito real de laje nasce legalmente no Brasil com a medida provisória 759/2016 que altera o artigo 1.225 do código civil que em seu inciso XIII cria o direito a laje. Entretanto, doutrinariamente já era um tema discutido em função das características fundiárias do país. Também não se pode esquecer que ao discutir o direito de superfície já apontava para tal temática, ainda que de forma indireta. Conforme art. 21 § 1º do Estatuto da Cidade:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1o O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

A partir da medida provisória 759/2016 se reconhece o direito de laje como direito autônomo, novo instrumento jurídico para promover a regularização de milhares de construções feitas a partir do pavimento superior, o famoso “puxadinho” que se encontrava desprotegido legalmente por inexistência de regramentos.

A MP reconhece o direito de laje permitindo que se possa fazer a regularização dessa nova construção, porém, não permite que haja a laje sucessiva tão pouco esclarece o direito de preferência no caso de alienação ou transmissão do direito de laje e assim gerando a necessidade de reavaliar sua efetivação.

A lei 13.465/2017 chega trazendo mais clareza na aplicação desse novo instituto jurídico e introduz no Código Civil os artigos 1.510-A a 1.510-E.

Esta lei efetiva o instituto do direito a laje para garantir segurança jurídica a diversas construções habitacionais irregulares espalhadas por diversas cidades brasileiras, que encontram-se em desacordo com a legislação vigente. A inclusão do direito à laje como um direito real, traz para milhares de construções feitas a partir da laje a possibilidade de regularização, permitindo gozarem das prerrogativas que a lei confere ao proprietário da construção. Como bem explica FARIAS (2017, p.24):

O reconhecimento da laje no rol dos direitos reais, através do artigo 1.225, XIII, CC, viabiliza milhares de edificações por todo o país, dando aos envolvidos segurança jurídica e estabilizando o direito sucessório, contribuindo, desta forma, para a pacificação social.

Através da Lei 13.465/17, busca-se a formalização de milhares de imóveis espalhados por todo país que se encontram á margem da lei, permitindo que o direito de laje possa ser instituído tanto pelo poder publico como pelo particular. E dependendo do valor poderá ser efetivado através de documento particular (quando o valor não excede 30 salários mínimos) ou escritura púbica (quando o valor for superior a 30 salários mínimos), como previsto no art.108, CC:

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

O conceito de direito real de laje vem explicitado no código civil conforme art.1.510-A §1º:

Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 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.

Interpretando o referido dispositivo o civilista Cristiano Chaves conceitua a laje ou direito de laje como nova lâmina de propriedade criada através de cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original. (FARIAS, 2017, p. 22)

Apesar de parecer inédito, TARTUCE(2015) adverte que o tema já havia sido enfrentado, em doutrina, por grandes autores brasileiros, a exemplo de RODRIGO MAZZEI e RICARDO PEREIRA LIRA. O Direito brasileiro já tratava do direito da superfície pois, para Roberto Paulino de Albuquerque (2017), pois

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

Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície.

Vê-se que, a partir dessa definição de direito de superfície, sequer seria necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção no espaço aéreo ou para o destacamento de pavimentos superiores já construídos. Da mesma forma, é desnecessária a menção expressa à possibilidade de superfície constituída sobre construções no subsolo. Se é possível construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, de ordinário, os efeitos da acessão, pode-se tê-las como objeto do direito real de superfície.

Em seguida, o autor faz uma crítica à inovação legislativa pois, segundo ele, se o interesse era ressaltar o direito de superfície por sobrelevação, seria necessário apenas acrescentar um artigo no título V do livro do direito das coisas. Esse manejo didático evitaria que se fizesse uma legislação específica para o direito da laje que é, nada mais do que um  direito real sobre coisa alheia

É válido destacar que o proprietário de uma casa construída no solo que tem uma extensão vertical, ou seja, que tem uma construção sobre a laje com acesso independente, ao transferir o direito de laje para outrem, não está transferindo a “propriedade" - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem.

A lei é taxativa, quando em seu Art 1.510-A afirma que:

O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

**FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE LAJE**

Existem algumas formas de constituição do Direito de laje as quais veremos a seguir:

**4.1 A CONSTITUIÇÃO DE DIREITOS REAIS POR MEIO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**

O negócio jurídico pode servir, perfeitamente, para aquisição, transferência ou modificação de direitos reais. Para que um negócio jurídico seja realmente efetivado é necessário declaração de vontade.

No entanto, essa autonomia privada, não possui caráter absoluto e ilimitado mas deve estar pautada em normas de ordem pública sob pena de nulidade. Em se tratando de negócios jurídicos constitutivos, translativos ou modificativos de direitos reais, essa vontade expressa entre as partes precisa se materializar através de um instrumento público lavrado em cartório, a Escritura pública.

A formalidade é exigência legal à medida tal negócio jurídico só produza efeitos (res inter alios acta), entre as partes e, portanto, não alcançando terceiros. Além da formalidade, a publicidade também é importante pois, é através dela, que os atos se tornam públicos para a coletividade além da evocação da segurança social que assegurará que tal coisa procede do verdadeiro dono e que a mutação subjetiva da titularidade seja respeitada pela coletividade.

Nos casos em que o valor do imóvel não exceder a trinta salários mínimos, o uso da escritura pública é desobrigado, admitida a celebração do negócio jurídico por instrumento particular evitando formalidades, burocracias e despesas. Importante destacar que o valor atribuído para fins de admissão de instrumento particular é arbitrado pelo Fisco evitando com isso a ocorrência de fraudes pelas partes.

Especificamente ao direito de laje, a doação, compra e venda, entre vivos, ou o testamento, pós morte, pode-se caracterizar formas de aquisição desse  direito. Sendo realizado tal negócio por um desses atos, o titular de um imóvel concede em favor de um terceiro um direito real autônomo e independente, desatrelado do direito de propriedade da construção-base.

O negócio jurídico constitutivo do direito de laje produzirá, por si só, uma prioridade a partir do momento do registro no cartório de imóveis produzindo também uma segurança jurídica a favor do real proprietário da laje.

**4.2 A CONSTITUIÇÃO DE DIREITOS REAIS POR USUCAPIÃO**

Outra forma de constituição do direito de laje é por usucapião. A doutrina é majoritária no reconhecimento da possibilidade de aquisição originária pela posse protaída no tempo (usucapião) e isso se estende não somente ao direito de propriedade mas também a todos os outros direitos reais que são suscetíveis de posse como as servidões aparentes, o usufruto, uso e habitação e a superfície.

Benedito Silvério Ribeiro explica que, na ação de usucapião, a pretensão formulada pelo autor é que seja prolatada uma decisão judicial julgando procedente o pedido e declarando o direito da aquisição de domínio pelo usucapiente já que atingido o lapso temporal exigido por lei. No caso do usucapião, a tutela pleiteada é meramente declaratória visto que a posse já foi adquirida. Assim, para RIBEIRO(2006, p. 45) “o pedido formulado pelo usucapiente é direcionado a uma sentença que lhe declare o domínio, cuja finalidade é a regularização dominial junto ao registro imobiliário competente”.

Com propriedade, FARIAS(2017, p. 38) afirma que

A ação que pretende ver reconhecida  a aquisição originária de outros direitos reais distintos da propriedade, como alaje, é uma ação de usucapião sim, ostentando, a um só tempo, uma natureza meramente declaratória da aquisição do direito real, mas com carga eficacial constitutiva, na medida em que constitui o direito subjetivo do usucapiente à lavratura do registro imobiliário da laje – autônomo e independente da matrícula do imóvel originário.

TARTUCE(2015, p. 45) afirma que, antes do reconhecimento legal do direito de laje já era reconhecida a possibilidade de usucapião superficiária (usucapião do direito de superfície), assim “é perfeitamente possível adquirir por usucapião o direito à superfície, se houver interesse do usucapiente, assim como ocorre com outros direitos reais de gozo, caso das servidões”. É o que se pode denominar de usucapião lajeária que, para ser pleiteada, seriam necessários atingir todos os requisitos para as espécies de usucapião previstas na legislação como idoneidade da coisa a ser adquirida e posse qualificada, exercida com ânimo de dono, ininterrupta, mansa e pacífica, durante o lapso temporal exigido pela legislação.

Para FARIAS(2017, p. 27)

Na usucapião do direito de laje caberá ao usucapiente comprovar que possuía a coisa durante o lapso temporal, como se lajeário, efetivamente, fosse. Deve demonstrar, por exemplo, que o imóvel sempre manteve acesso autônomo e independente, em relação ao imóvel originário e que sempre custeou as despesas geradas pela laje ou dividiu proporcionalmente com o titular do imóvel-base. Ou seja, cabe ao usucapiente o ônus da prova de qua a sua laje não era um mero acessório da construção originária.

Dessa afirmação infere-se que, em um contrato de comodato, verbal ou escrito, a aquisição por usucapião é inviabilizada pelo fato de não atingir os requisitos acima sobretudo o de animus de lajeário. Em não havendo tal contrato, ou mesmo, rompendo-se durante o lapso de tempo exigido na legislação, passando de comodatário a lajeário, é possível o usucapião lembrando que as provas admitidas para tal pode ser as aceitas no sistema processual brasileiro desde que sejam lícitas como as documental e testemunhal.

Com o advento da nova lei, há um questionamento com relação a quando o lapso temporal começa efetivamente a ser contado já que se trata de um direito novo e porventura poderia afetar o exercício da propriedade do titular já que a contagem retroativa importaria em confisco e afronta ao direito de propriedade, práticas essas que são vedadas pela constituição. Nesse aporte, a doutrina é pacífica no entendimento de que se o lajeário provar o lapso temporal exigido para o usucapião, evidencia que já havia um consentimento tácito do proprietário da superfície e, portanto, o reconhecimento da situação jurídica em questão.

Vale destacar que no caso de usucapião por abandono do lar, previsto no Art. 1240-A CC o usucapião especial urbano, Art. 183 CF, esse lapso temporal não fora admitido porque, por se tratar se uma situação jurídica nova, o que implicaria na extinção do direito do titular.

O usucapião de laje já foi objeto de decisão judicial já em 2017 quando o então juiz de Direito Rafael José de Menezes, da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife(PE), em decisão publicada em 14 de julho de 2017, sentenciou dois processos que pareciam idênticos porém possuíam características distintas.

O primeiro processo  tratava de uma ação de usucapião de imóvel urbano de 461,47m², situado no bairro de Água Fria, em Recife. De acordo com os autores, o bem foi adquirido por meio de escritura pública de cessão de direitos hereditários, sem que pudessem registrar o título no Registro de Imóveis competente. Os atores alegaram que nunca sofreram qualquer turbação ou contestação pelo proprietário, e que, por isso, exerceram posse mansa e pacífica desde o ano de 1998. No caso em questão o juiz entendeu procedente o pedido de usucapião, visto que a apresentação do justo título e boa-fé, além da posse mansa e pacífica por lapso temporal superior a 10 anos, com animus domini seriam os requisitos que caracterizariam tal ação.

Já no segundo processo, a autora também ingressou com ação de usucapião de imóvel urbano. As circunstâncias do fato eram parecidas porém existiam algumas peculiaridades. Segundo a autora, o que foi comprovado nos autos, esta tinha feito a aquisição do imóvel de 38,18m², por meio de simples cessão de seu genitor, autor da primeira ação de usucapião, que lhe transmitiu parte de seu terreno, mediante Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos e de Indenização de Benfeitorias e Posse. Assim como seu pai, a requerente aduziu que em tempo algum sofreu qualquer turbação ou contestação quanto à posse do referido imóvel ao longo de mais de 10 anos.

Parecia este caso ter o mesmo desdobramento do primeiro, porém, o juiz indeferiu o pedido de usucapião feito pela autora pois, segundo ele, a mesma não faz jus à declaração da prescrição aquisitiva, considerando que o instituto da usucapião pressupõe aquisição originária da propriedade. A aquisição do imóvel através de cessão, caracterizou a posse como derivada e não como originária já que o pai, na época já era proprietário da casa visto que a sentença de usucapião é meramente declaratória. Desta forma o pedido de usucapião foi julgado improcedente.

Por outro lado, o juiz identificou que, a construção da autora se deu na parte superior da residência do pai o que, de acordo com a previsão do art. 1.510-A do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.465/2017, poderia ser caracterizado um direito de laje:

 “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”.

**4.3  A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE POR DECLARAÇÃO UNILATERAL DE VONTADE**

Outra forma de constituição do direito real de laje é por declaração unilateral de vontade do titular do imóvel originário. Essa declaração unilateral de vontade precisa se dá em circunstâncias tidas pela lei como idôneas. Para DINIZ(2014, p.816)

As obrigações nascem da declaração unilateral da vontade manifestada em circunstâncias tidas pela lei como idôneas para determinar sua imediata constituição e exigibilidade, desde que o declarante emita a intenção de obrigar-se e, desde que chega ao conhecimento da pessoa a quem se dirige, e seja determinada ou pelo menos determinável.

Com propriedade, Pontes de Miranda(2014) é feliz ao enfatizar que:

O autorregramento da vontade, dito autonomia da vontade, tanto há de haver para negócios jurídicos bilaterais quanto para negócios jurídicos unilaterais.

É pacífico que um negócio jurídico unilateral, a declaração unilateral de vontade, produz  efeitos constitutivos de direitos, inclusive em favor de terceiros, daí a possibilidade de constituição do direito real de laje por declaração unilateral de vontade.

Nesse sentido FARIAS(2017) afirma ser possível também que o proprietário de um imóvel construído nesses moldes, superfície e edificação sob laje, regularizando o registro da sua laje e atendendo os requisitos básicos apontados pela legislação como acesso autônomo e independente em relação ao imóvel originário, possa vende-lo já que as unidades são autônomas e independentes bem como possuem registro imobiliário diferenciado.

**4.4  A CONSTITUIÇÃO DA SOBRE LAJE (LAJE DE GRAU SUBSEQUENTE OU LAJES SUCESSIVAS)**

Sabendo da possibilidade de sobreposição de laje, ou seja, a elevação de mais alguma unidade sobre a laje, o legislador, em seu § 6º, Art. 1.510-A do Código Civil estabelece que:

Art 1.510 – A § 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.

Diante disso, o lajeário tem direito de ceder a sua superfície para a construção de uma nova laje, desde que estejam presentes os requisitos legais para a caracterização do direito real, inclusive autonomia e independência funcionais e autorização do Poder Público respectivo. Seria assim uma extensão vertical do direito de laje, permitindo-se ao lajeário instituir-se sucessivas lajes sobre a sua construção, desde que haja viabilidade física.

Assim, o que foi construído sobre a construção-base passa a ser a laje de primeiro grau. A que foi edificada sobre a laje de primeiro grau é a de segundo grau e aquela passa a ser a construção-base desta e assim sucessivamente. Caracteriza-se assim a sucessividade de laje.

Para que haja a sucessividade de lajes é necessário que haja autorização expressa dos titulares da construção-base(o imóvel originário) e dos demais direitos de laje já constituídos sob pena de nulidade. Alguns doutrinadores questionam o fato de que é inconstitucional o fato de que o direito real do lajeário estar submetido à vontade de terceiros, porém FARIAS(2017, p. 118) da doutrina entende que:

Não havendo, pois, direitos absolutos (por foça de sua natural relatividade, em razão da possibilidade de limitação recíproca a partir de um juízo de ponderação entre os valores colidentes), impõe-se o reconhecimento de que o direito do lajeário não é absoluto. E, assim sendo, o seu exercício pode sofrer restrições em casos nos quais outros relevantes interesses jurídicos de terceiros se apresentarem como dignos, por igual, de proteção.

Assim, seja com base na aquiescência expressa do titular da construção-base dos lajeários antecedentes, seja em decorrência de suprimento judicial, a constituição da sobrelaje exige registro no cartório de imóveis em que o imóvel estiver matriculado, adquirindo uma nova matrícula , autônoma e independente em relação às unidades anteriormente existentes.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O instituto do Direito de Laje não pode ser encarado como o instrumento capaz de resolver os problemas urbanísticos das grandes cidades mas se consagra como um passo importante nesse processo.

É importante destacarmos que esse novo instituto pode servir tanto para regularizar a situação de lajeados que não dispõem de condições efetivas para o reconhecimento do seu direito de propriedade, quanto, e em sentido contrário, regularizar a situação de construções voltuosas e que foram construídas de forma ilegal. É certo que a lei de per si não trará o efeito a que se propõe mas depende sobretudo da atuação dos operadores do direito em revestir a lei da sua funcionalidade primeira que é o de assegurar ao já proprietário da laje sua condição de cidadão com direitos e garantias fundamentais assegurados na Carta Magna.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de.**O Direito de Laje não é um Novo Direito Real, mas um Direito de Superfície.**Disponível no: http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie acessado em 04 de janeiro de 2017.

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 1a edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002

BRASIL.Constituição (1988). **Constituição da República República Federativa Federativa do Brasil**. 37.ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena**. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. P. 812

FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; DEBS, Marthe **El. Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 1ª ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2017.

SMOLKA, Martim. **Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução**. Cadernos do IPPUR, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Medida Provisória Introduz o Direito Real de Laje no Código Civil:** http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduzodireito.html.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil. 5. ed**. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015

Veysseyre, Solène. "**Estudo de caso: As regras tácitas da construção nas favelas**" [Case Study: The Unspoken Rules of Favela Construction] 22 Ago 2014. ArchDaily Brasil. Acessado em 04 Jul 2018. <https://www.archdaily.com.br/br/625874/estudo-de-caso-as-regras-tacitas-da-construcao-nas-favelas> ISSN 0719-8906