

# DIREITO DE LAJE: MECANISMOS DE PREFERÊNCIA NA ALIENAÇÃO DA LAJE

## SLAB LAW: PREFERENCE MECHANISMS IN THE SLAB DISPOSAL

João Rafael de Faveri Leacina<sup>1</sup>

**Resumo:** O direito de laje é um dos novos direitos reais que foram incluídos após a promulgação do Código Civil de 2002. Criado pela Medida Provisória nº 759/2016 foi transformada pelo Congresso Nacional na Lei nº 13.465/2017. A laje nasce da urbanização precária ocorrida no Brasil, e a criação deste novo direito real vem como forma de adequação do direito à realidade urbana brasileira. A nova modalidade prevê uma série de regras ao direito de preferência na ocorrência de alienação da laje após a sua constituição, incidindo sobre a legislação civil e processual civil, sem prejuízo das regras de preferências já previstas no ordenamento jurídico brasileiro. É criado também uma ordem de preferência, onde algumas figuras do sistema jurídico da laje terão prioridade sobre outras. A preferência vem como forma de evitar conflitos entre o titular da laje e os demais moradores da construção, já que, historicamente, a laje é construída, na maioria das vezes, em um contexto familiar.

**Palavras-chave:** Direito de Laje. Direito de Preferência. Direitos Reais.

**Abstract:** The slab right is one of the new real rights that were included after the promulgation of the Civil Code of 2002. It was created by Provisional Measure No. 759/2016, which was transformed by the National Congress into Law No. 13,465/2017. The slab arises from the precarious urbanization that occurred in Brazil, and the creation of this new real right comes as a way of adapting the right to the Brazilian urban reality. The new modality provides for a series of new rules on the preemptive right in the event of alienation of the slab after its constitution, focusing on civil and procedural legislation, without prejudice to the preference rules already provided for in the Brazilian legal system. A preference order is also created, where some figures of the slab's legal system will have priority over others. The preference comes as a way to avoid conflicts between the owner of the slab and the other residents of the construction, since, historically, the slab is built, in most cases, in a family context.

**Keywords:** Slab right. First refusal rights. Real rights.

---

1- Pós-graduando de Relações Internacionais da Faculdade Damásio, Advogado, Bacharel em Direito pela Universidade do Sul de Santa Catarina – UNISUL e Técnico em Administração pelo Centro de Educação Profissional Abílio Paulo – CEDUP.

## 1. INTRODUÇÃO

A laje é um direito real inserido no Código Civil pela Lei n. 13.465/17, a Lei da Regularização Fundiária, e se propõe a ser novo mecanismo de regularização fundiária de favelas e assentamentos precários por todo o país. O objetivo dessa pesquisa, portanto, é trazer luz aos mecanismos de preferências lajearias instituídas pela lei.

O Direito real de laje nasce como mais uma tentativa de resolver problemas da urbanização precária realizada no Brasil, Santos (1993, p. 27) alertava que uma urbanização mais envolvente e presente no país dar-se-á com o crescimento demográfico sustentado pelas cidades grandes e médias.

O objeto geral desta pesquisa é analisar a legislação imobiliária, com enfoque nas mudanças no âmbito do direito, da justiça e da sociedade em geral com promulgação da Lei nº 13.465/17, em especial no que se refere ao direito de preferência lajearia, sendo os objetivos específicos: discorrer sobre o conceito de direito de laje e sua classificação no direito civil; discorrer sobre os conceitos doutrinários e legais pertinentes ao tema em estudo; e relacionar essa modalidade de preferência com os demais institutos semelhantes do direito civil.

Quanto aos procedimentos metodológicos necessários na pesquisa consistem no monográfico e no comparativo. Quanto ao método de abordagem se aplicou o do tipo dedutivo, em relação ao objetivo, será a do tipo exploratória por meio de levantamento bibliográfico. Já em relação aos procedimentos na coleta de dados, serão aplicadas as pesquisas dos tipos bibliográfica e documental se definindo como instrumentais.

Nesse sentido, o presente trabalho está estruturado da seguinte forma: de início, conceituou-se direito de laje e classificou dentro do ordenamento civil brasileiro; após, definiu-se o direito de preferência e o direito de preferência no direito de laje; e por fim, comparou-se o direito de preferência lajearia com outras matérias do direito civil e se partiu para as considerações finais.

## 2. MECANISMOS DE PREFERÊNCIA NO DIREITO DE LAJE

O direito de laje é criado como um reforço ao propósito de adequação do direito à realidade brasileira, realidade está marcada pela profusão de edificações sobrepostas (BRASIL, 2016).

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio (BRASIL, 2016).

Foi uma criação feita sob medida para a regularização fundiária de favelas, e embora não existam lajes apenas nas favelas, estes locais detêm como característica a irregularidade, portanto são propriedade que ocupam a terra de forma ilegal que, no entanto, são legitimadas pelo poder público que não consegue resolver o problema das moradias mantém, por pressão dos próprios moradores, programas de urbanização (RODRIGUES, 1994, p. 38).

É conceituado como uma lâmina da propriedade originária, cedido de forma gratuita ou onerosa, podendo ser referente a lâmina superior ou inferior de uma construção já existente (FARIAS, EL DEBS, DIAS; 2019, p. 28-29).

Pelas características deste novo direito, Ferraz (2018, p. 50) o considera uma nova modalidade de direito de propriedade só que sujeito às limitações ordinárias do sistema jurídico e à vontade dos demais proprietários incidentes sob o mesmo prédio e aponta a autonomia como umas das suas características:

“Uma vez cedido, o direito de laje ganha autonomia em relação ao direito de propriedade da construção base e dos demais direitos de propriedade de laje instituídos sobre a mesma edificação e distribuídos entre as unidades autônomas ali instituídas, para ser exercido de modo independente dos direitos de propriedades vigentes sobre os demais planos no mesmo edifício, sem a ingerência dos proprietários ou ocupantes de outras lajes”. (FERRAZ, 2018, p. 51).

Trata-se de um novo direito real, inserido no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Medida Provisória 759/16, transformada na Lei 13.465/17.

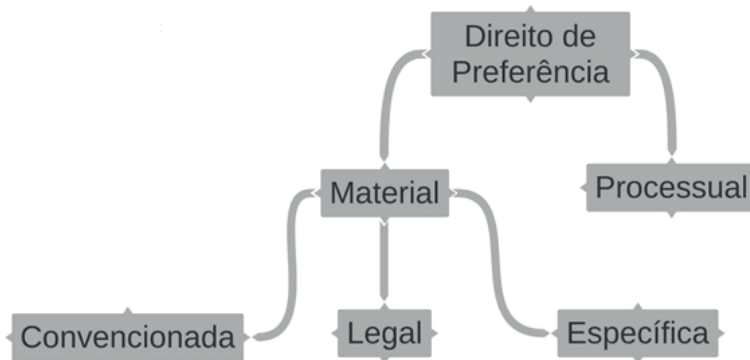
Os direitos reais são caracterizados pela oponibilidade erga omnis – ou seja, sua validade é oposta para todos os membros da coletividade (TARTUCE, 2018, p. 869) – e pelo direito de seqüela – que se trata do direito de perseguição da coisa pelo direito real (FARIAS; ROSENVALD; NETTO, 2018, p. 1.351). Por ser um direito real, ambas as características estão presente no direito de laje.

Em regra, a laje é constituída por meio de registro no respectivo Registro de Imóveis e deve ser precedido de um negócio jurídico devidamente formalizado. Por outro lado, a usucapião, a desapropriação e a transmissão *mortis causa* podem constituir a laje pelo exercício prolongado da posse (FERRAZ, 2018, p. 89).

Depois de constituída a laje poderá ser alienada gratuita ou onerosamente, na forma gratuita a transferência poderá ser feita através de transmissão hereditária – via inventário ou testamento – ou por meio de doação. Importante ressaltar que não haverá direito de preferência em favor dos demais titulares em caso de alienação gratuita, pois, trata-se de liberalidade e discricionariedade do titular da laje, não podendo impor-se a obrigação, nestes casos, de ofertar primeiramente a certas pessoas. Também inexistente preferência aos demais titulares nos casos de permuta, de desapropriação ou execução forçada (FARIAS; EL DEBS; DIAS, 2019, p. 172).

Neste liame podemos falar em duas formas de preferências lajearias, uma decorrente do direito material e disposta na norma civil maior – que pode ser dividida entre as normas comuns a todos os negócios jurídicos, aquela que decorre estritamente da lei e por fim as normas específicas do direito real de laje – e outra oriunda da legislação processual e que está disposto no Código de Processo Civil.

Figura 1 – Modalidades de direito de preferência aplicáveis à laje.



Fonte: Autor, 2020.

A princípio, incide sobre o direito real de laje as modalidades de preferência comuns no ordenamento jurídico civil sendo possível convenção privada entre as partes de um contrato de aquisição de laje, conforme disposto no art. 513 do Código Civil, tratando-se de uma preferência convencional.

Também é perfeitamente cabível no sistema jurídico da laje a preferência que decorre da lei e ocorre nos casos de desapropriação, de acordo com o art. 519 do Código Civil, quando a laje desapropriada não tiver o destino para que se desapropriou, cabendo ao lajeário o direito de preferência pelo preço atual da laje. Sobre o tema Farias, El Debs e Dias (2019, p. 169) explicam:

Nessa arquitetura, a preferência legal incide na hipótese de retrocessão – que pode ser traduzida no dever do Poder Público de colocar à disposição do expropriado o imóvel que serviu de objeto a uma desapropriação, nos casos em que não se lhe concedeu a finalidade visada pela necessidade, pela utilidade pública ou pelo interesse social.

No direito de laje a preferência específica do regramento lajeário se encontra no art. 1.510-D, § 2º, do Código Civil de 2002, e forma uma ordem de prioridade em relação à preferência em caso de alienação: o proprietário da construção-base, após este as lajes ascendentes e as descendentes, nesta ordem, tendo os imóveis mais próxima prioridade em relação aos mais distantes.

Portanto, na alienação onerosa, o lajearia deverá respeitar o direito de preferência em uma modalidade especial, disposto no art. 1.510-D do Código Civil:

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (Brasil, 2002).

O primeiro conhecimento que se colhe do texto legal se refere ao fato dos demais moradores terem o direito de concorrer com equidade de condições com o terceiro comprador, e essa igualdade se estende da forma do ato até o valor financeiro da alienação lajearia.

Outro ponto importante da alienação onerosa da laje diz respeito a notificação do proprietário da construção-base e dos demais lajeários, Farias, El Debs e Dias (2019, p. 175) defendem que os requisitos para sua validade é a forma escrita do documento e o fornecimento de todas as informações da proposta, inclusive o nome do comprador interessado, podendo ser feita através de métodos mais informais como e-mails. Em relação ao prazo de trinta dias, de acordo com a letra legal, este pode ser alterado ao bel prazer das partes, tal entendimento vai de encontro com o maior princípio civilista que é a autonomia privada.

Dispõe o artigo em questão de um prazo decadencial de cento e oitenta dias do registro da alienação para que os demais moradores do prédio depositem o respectivo preço e tomem para si a laje objeto da alienação.

Sobre a ordem de preferência entre os lajeários Medeiros e Silva (2018, p. 103) questionam se o legislador quis referir-se, como ascendentes e descendentes, através de um critério temporal ou mediante um critério físico?

Farias, El Debs e Dias (2019, p. 180) respondem à questão afirmando:

- i) em primeiro plano, a prioridade para exercer a preferência é dos titulares das lajes ascendentes (sobrelevadas);
- ii) não havendo lajes ascendentes, ou não tendo sido exercido o direito pelos titulares respectivos, transfere-se para os titulares das lajes inferiores;
- iii) em ambos os casos, havendo dois ou mais lajeários (ascendentes ou descendentes), a prioridade recairá sobre o titular do imóvel mais próximo à unidade originária, preferindo o mais remoto – com a evidente intenção de permitir que se possa unificar a titularidade dos direitos, inclusive, se for o caso, com fusão de registros imobiliários respectivos.

No mesmo sentido Loureiro (2018, p. 1.539) entende que caso a concorrência se dê entre titulares de direito de laje de graus diversos (sobrelajes), a prioridade é daquele de graus mais próximos, em detrimento dos de graus mais distantes, caso for uma laje intermediária e a concorrência se der entre um titular de laje ascendente e um de laje descendente, tem a primeira preferência a de grau superior.

Em relação a preferência processual, é garantido aos demais lajeários e ao proprietário da construção-base o direito de serem intimados em eventual penhora de uma das unidades autônomas, conforme o disposto no art. 799, X e XI, do Código de Processo Civil de 2015:

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente: [...]

X - Requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje;

XI - Requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base. (Brasil, 2015).

Segundo Bueno (2017, p. 885) as intimações são necessárias para viabilizar a realização de direitos que são assegurados desde do plano material ao lajeário e ao proprietário da construção-base.

De outro turno, o objetivo do dispositivo colecionado acima é o de garantir aos moradores das demais unidades autônomas o direito de defesa de suas lajes, já que apesar de autônomas as unidades carregam, de forma informal, um caráter personalíssimo e este tipo de garantia dá a possibilidade de vedar a entrada de um estranho ao prédio.

Farias, El Debs e Dias (2019, p. 192-193) defendem ainda que é necessário a intimação acerca da data marcada para efetuação do leilão, sob pena de ineficácia do ato de alienação, fazendo assim uma interpretação extensiva do texto legal do art. 799 para o art. 889, ambos do Código Processual Civil.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema jurídico que envolve o direito real de laje trouxe inovações ao ordenamento civil, e dentre elas a abordada no trabalho foi a que envolve a temática do direito de preferência, tanto no campo da alienação da laje, quanto no campo do processo que for envolve-la.

Conclui-se no decorrer do texto que é possível classificar a preferência em dois grandes campos, nas que dizem respeito a alienação onerosa da laje e que meche com regras do direito material e naqueles incidentes ao processo de execução de dívidas determinadas pelo direito processual.

Por outro lado, mesmo as regras de direito material podem ser divididas em mais três classificações: aquelas que exercem o princípio da liberdade contratual das partes em convencionar preferências entre si em um negócio jurídico; as determinadas na lei e não são exclusivas da laje; e, por fim, as que também são determinadas pela legislação civil, mas que só são aplicadas ao direito real de laje.

Portanto, a lei buscou garantir que o proprietário da construção-base e demais titulares de laje tenham o direito de adquirir a laje alienada, em igualdade de condições, em caso de alienação onerosa. Esse mecanismo específico do direito de laje existe porque as relações em uma construção com lajes envolvem, geralmente, um contexto familiar ou de grande proximidade, e caso as lajes fossem ocupadas por terceiros, estranhos a essas relações, sem uma espécie de anuência dos demais moradores, conflitos seriam inevitáveis.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 13 jul. 2020.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de Direito Processual Civil: Volume Único**. 4. ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil: Reais**. 13. ed. atual. Salvador: Ed. Juspodvim, 2017. v. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à moradia digna**. 3. ed., rev. e atual. Salvador: Ed. Juspodvim, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 3. ed., Salvador: Ed. Juspodvim, 2018.

FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de Laje Teoria e Prática: nos termos da lai 13.465/17**. 1. ed., São Paulo: Quartier Latin, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. São Paulo: Saraiva, 2017.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)> Acesso em: 13 jul. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.465, 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; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 13 jul. 2020.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm). Acesso em: 13 jul. 2020.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito das Coisas. In: PELUSO, Cesar (Coord). **Código Civil Comentado**. 12. ed. rev., atual. e ampl. Barueri: Manole, 2018.

MEDEIROS, Claudia Rosade; SILVA, Laura Regina Echeverriada. O direito real de laje – Lei 13.465/2017. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Regularização Fundiária: Lei 13.465/2017**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº 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:

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5. ed., São Paulo: Contexto, 1994.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 1. ed. São Paulo: Hucitec, 1993

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 8. ed., São Paulo: Forense; Método, 2018.