

DIREITO REAL À LAJE: UM NOVO DIREITO OU UM “DIREITO DE SUPERFÍCIE DE SEGUNDO GRAU”?

Victor Cebalho Santos ¹

Caio César Domingues de Almeida ²

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo expor o tema a respeito do Direito Real à Laje, recentemente positivado no ordenamento jurídico brasileiro através da Medida Provisória 759 de Dezembro de 2016. Questiona-se sua real necessidade de incorporação através de MP por conta da insegurança trazida em tema tão importante na atualidade, que provavelmente irá trazer tranquilidade a milhares de famílias brasileiras.

Palavras-chave: Direito Real à Laje; MP 759; Direito Civil; “Puxadinho”

INTRODUÇÃO

O crescimento populacional progressivo e desordenado durante a segunda metade do século XX foi uma das justificativas da positivação do que hoje chama-se Direito Real à Laje, implementado no ordenamento jurídico através da Medida Provisória 759 de dezembro de 2016.

A população brasileira, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística³ (IBGE), saltou de 17,4 milhões de pessoas em 1901 para 169,6 milhões em 2000, um crescimento evidente nas mais variadas classes sociais, sobretudo nas mais baixas, por conta do número de favelas nas periferias de grandes de cidades, como, por exemplo, São Paulo e Rio de Janeiro. A consequência disso é que, em grande parte dessas novas propriedades, são criados os famosos “puxadinhos”.

É comum hodiernamente que um pai ceda parte de um imóvel de sua propriedade para que seus filhos construam suas próprias casas, ficando, dessa forma, perceptível a existência de duas construções separadas em um mesmo terreno. Havia

¹ Graduando em Direito no Centro Universitário UNIFAFIBE, Bebedouro – São Paulo. E-mail para contato: patricia_amsantos@hotmail.com

² Graduando em Direito no Centro Universitário UNIFAFIBE, Bebedouro – São Paulo. E-mail: caio.almeida@ldcom.com

³ <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/29092003estatisticasecxhtml.shtm> acesso em Mai. 2017

dois problemas claros antes de o tema passar a ser tratado. O primeiro era o de definir de quem era de fato a propriedade construída, visto que, juridicamente, “o imóvel é dos pais, proprietários do solo e, conseqüentemente, proprietários de todas as acessões e benfeitorias nele incorporadas ao solo”⁴.

Em um segundo momento, verifica-se que poderia existir um novo impasse caso houvesse a separação do casal que construiu o imóvel nas modalidades acima. Ambos pretendiam ter o imóvel, mas não era possível, pois o anexo foi construído em propriedade que não lhes pertencia. Contudo, esse problema parece estar prestes a ser resolvido com a implementação do Direito Real à Laje.

A previsão expressa desse Direito no Código Civil brasileiro possui, contudo, opiniões diversas entre doutrinadores e juristas. É praticamente unânime o fato de todos concordarem que este era um Direito necessário para o desenrolar dos costumes e garantia de acesso à justiça por aqueles que investiram todas as suas economias para criar o “puxadinho”. Entretanto, muitos criticam a forma como o mesmo foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, alegando, inclusive, que outra modalidade deste direito já estava expressa no Código Civil⁵

O direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação. 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.

Assim, a crítica forte da doutrina é a de que houve certa desproporção no modo que este Direito foi incluso no ordenamento jurídico pátrio pelo fato de ter chegado com a Medida Provisória 759 de 22 de dezembro de 2016. Isso porque, por ser uma medida provisória, não se sabe ao certo se será convertida em lei por possuir tramitação legislativa especial. E é diante dessa discussão que doutrinadores de vários lugares do país estão expressando suas opiniões.

⁴ Alexandre Junqueira Gomide e Fabio Tadeu Ferreira Guedes. Direito real de laje - MP 759, de 22 de dezembro de 2016 <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI252112,41046-Direito+real+de+laje+MP+759+de+22+de+dezembro+de+2016> acesso em Maio de 2017

⁵ Roberto Paulino de Albuquerque Júnior. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> acesso em Maio de 2017

A melhor maneira de entender sobre o tema e criar um raciocínio jurídico a respeito dos benefícios e dos malefícios dessa nova figura tutelada pelo Direito é compreender legalmente suas consequências, tanto pela própria leitura das normas do Código Civil, quanto pelas palavras dos melhores civilistas deste país.

1 A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DIREITOS REAIS

Desde a Roma antiga o Direito Real de propriedade era discutido e garantido. Nessa época, ao contrário da forma como é hoje, tal direito era absoluto e mesmo que um grande proprietário rural tivesse o domínio de uma terra e não produzisse nela, ele manteria seu domínio sobre o imóvel. Hoje, contudo, verifica-se que tal direito é relativo, tendo em vista que o direito de propriedade se subordina à sua função social, que, uma vez não atendida, pode resultar em motivo de perda da propriedade.

O Direito Civil brasileiro, hoje, é dividido em duas grandes áreas. A primeira delas, tão importante quanto a segunda, são as dos direitos patrimoniais e pessoais, mais conhecida como a área que contém o conteúdo do Direito das Obrigações, que está disposta dos artigos 233 ao 420 do Código Civil, do Direito Contratual, disposta dos artigos 421 a 853, e do Direito Empresarial, dos artigos 966 ao 1995 da mesma lei.

A segunda delas é a que chamamos de Direitos Reais, também chamada de Direito das Coisas por abordar fatos humanos que ensejam no surgimento de um Direito não real, que é a posse. Os Direitos Reais são taxativos, estando definidos e estabelecidos no Artigo 1.225 do Código Civil brasileiro, sendo eles:

- I - a propriedade;*
- II - a superfície;*
- III - as servidões;*
- IV - o usufruto;*
- V - o uso;*
- VI - a habitação;*
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;*
- VIII - o penhor;*
- IX - a hipoteca;*
- X - a anticrese.*
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;*
- XII - a concessão de direito real de uso; e*
- XIII - a laje (incluída pela medida provisória 759 de 2016).***

Os Direitos Reais, ao contrário do que ocorre com o Direito das Obrigações, trata sobre fatos e direitos em que há de um lado pessoas e do outro coisas em face de uma coletividade (teoricamente sujeito passivo), havendo uma relação de domínio (propriedade) da pessoa em relação à coisa.

Segundo Maria Helena Diniz⁶, os Direitos Reais possuem as seguintes características:

1. Oponibilidade *erga omnes*, ou seja, contra todos os membros da coletividade
2. Existência de um direito de seqüela, que segue a coisa
3. Previsão de um direito de preferência a favor do titular de um direito real
4. Possibilidade de abandono dos direitos reais, de renúncia a tais direitos
5. Viabilidade de incorporação da coisa por meio da posse
6. Previsão da usucapião como um dos meios de sua aquisição
7. Suposta obediência a um rol taxativo (*numerus clausus*) de institutos, previstos em lei, que consagra o princípio da tipicidade dos direitos reais
8. Regência do princípio da publicidade dos atos, o que se dá pela entrega da coisa ou tradição (no caso dos bens móveis) e pelo registro (no caso de bens imóveis)

Algumas dessas características são notórias por todos, como, por exemplo, a última delas, em que se deixa claro que a publicidade é regra no exercício dos Direitos Reais, razão pela qual ao adquirir um imóvel é necessário seu registro no Cartório de Registro de Imóveis (C.R.I) local para que se realize a averbação da matrícula sob pena de se sujeitar às mazelas dispostas em lei.

Nesse sentido, entende-se que todos os Direitos Reais previstos no artigo 1.225 do Código Civil possuem as características acima descritas e o que se deve questionar, portanto, é se, mesmo provisoriamente, o Direito à Laje também se submete a isso.

Pode-se dizer que sim, muito embora não se saiba ao certo qual será seu futuro, sobretudo pelo fato de se tratar de medida provisória equivocadamente tomada, pelo fato de o Código Civil já conter previamente o chamado Direito Real da superfície, que já previa diversas possibilidades de exercício do Direito à Laje. O único ponto acrescido com tal medida foi a de que, hoje, pode-se abrir matrícula em separado com

⁶ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro. Direito das Coisas. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.5,p.20

a já existente e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, conforme ensina o professor Roberto Paulino de Albuquerque Jr⁷

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 do 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

Trata-se, portanto, de direito real por sobrelevação. Em outras palavras, de construção de um bem em propriedade de outro, como ocorre com frequência assustadora nas favelas brasileiras, e que mereciam atenção do legislador. Nesse sentido, assim dispõe o artigo 1510-A do Código Civil,

Artigo. 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.

Desta forma, verifica-se que tal direito não será exercido de forma absoluta, dependendo de algumas conformidades doutrinárias e legais, conforme ensina Flávio Tartuce⁸,

A unidade imobiliária da laje, portanto, deverá, em perspectiva funcional, estar isolada da construção original, configurando célula habitacional distinta, havendo, neste ponto, uma similitude com o condomínio horizontal. Além disso, a via de acesso ou ingresso à unidade deverá ser independente, a exemplo de uma escada exclusiva para o segundo pavimento da construção. Em nosso sentir, diante da realidade urbanística brasileira, caracterizada pelo crescimento desordenado, o requisito do “acesso independente” deve ser interpretado com equilíbrio e cautela, na medida em que, utilizando o mesmo exemplo acima figurado, uma mesma escada poderá servir, simultaneamente, para o titular da laje e para o vizinho que habita unidade sobrelevada contígua. A finalidade da norma, certamente, é no sentido de que este acesso seja independente em face do proprietário da construção original do imóvel sotoposto (abaixo localizado).

Chega-se à breve conclusão de que incluir o Direito à Laje como um Direito Real foi um avanço, sobretudo pelo fato de demonstrar o interesse e preocupação

⁷ 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 12/05/2017.

⁸ Flavio Tartuce. *Direito Real à Laje, primeira impressões*. <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes> acesso em 05/2017

com a sociedade mais carente ao garantir e resguardar seus direitos de propriedade, o que acabou por respeitar também sua função social.

2 DIREITO REAL À LAJE

A discussão em questão de tal direito, surge, como mencionado acima, com um impulso da realidade social das grandes cidades, apontando a necessidade de uma análise mais detalhada para que se fosse possível a regularização de diversas moradias que não eram minimamente regulamentadas pelo Estado. Por mais que houvesse um combate contra a criação deste tipo de moradia, um controle absoluto mostrou ser impossível nas atuais condições do poder público. Sendo assim, a regularização aparentemente demonstrou ser a melhor solução para o Estado como regulador e também como garantidor de direitos sociais, no caso o de propriedade de fato.

Hoje é possível que um “puxadinho” tenha matrícula própria, garantindo ao proprietário a certeza de que possui de fato um bem, sendo desnecessário qualquer litígio posterior em causas de sucessão ou separação matrimonial.

Embora se assemelhe muito ao Direito Real à Superfície, disposto no inciso II do Artigo 1225 do Código Civil, há que se notar diferenças entre ambos, mesmo que alguns doutrinadores, como Flávio Tartuce, interpretem que o Direito à Laje seja uma espécie de Direito de Superfície. Em relação a este último, pode-se dizer que é Direito que se perfaz por escritura pública com valor fixo pago à vista ou parcelado (podendo ser gratuito) por tempo determinado prorrogável somente com ajuste ou de comum acordo entre as partes e com possibilidade de cessão a terceiros, em que mesmo em caso de alienação do terreno, o direito de superfície subsistirá. Além disso, para qualquer negócio jurídico a ser realizado com o imóvel, o superficiário terá preferência (sob pena de responsabilização em perdas e danos) e que a construção fica para o proprietário do terreno, com ou sem indenização.

Dessa forma, verifica-se que o direito à superfície tem características mais comerciais do que de moradia, como o Direito à Laje, sendo muito comum a cessão da superfície para construções de hospitais, shoppings e etc., por proprietários que possuem o terreno, mas não constroem nada sobre eles. Tal fato ocorre, sobretudo, com igrejas por conta dos terrenos que eram destinados às paróquias e que hoje não são

utilizados de fato. Ao ceder o terreno por força de seu Direito de Superfície, elas acabam cumprindo com o dever da função social de sua propriedade.

O direito à laje, por sua vez, chegou para dar solução aos conflitos da sociedade, proporcionando tratamento jurídico àquilo que já existia de fato, ou seja, às construções sobrepostas. Outra diferença é que tal direito é, em regra, vitalício. De acordo com o Artigo 1510-A do Código Civil, parece que o legislador tenta deixar claro outra distinção entre tais direitos ao mencionar que o direito à laje não é o de gozo sobre bem alheio, mas sim definitivamente um direito que se cria, ou seja, um novo bem, e que é sobre este bem que o novo proprietário adquire as características de titularidade de forma perpétua.

Flavio Tartuce é um dos doutrinadores que iam de encontro ao fato de que o Direito Civil já amparava o Direito Real à Laje, sobretudo após a VI Jornada de Direito Civil, em 2013, que conteve o seguinte enunciado

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, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística.

Nesse sentido, escreveu em seu livro Manual de Direito Civil, ainda em 2015, ou seja, antes da medida provisória 759 de Dezembro de 2016⁹, que,

Ademais, amparou-se doutrinariamente o direito de sobrelevação, conhecido como *direito da laje*, situação muito comum em áreas favelizadas. Com isso, criou-se a superfície de segundo grau, verdadeiro direito real, que não está tratado no rol do art. 1225 do CC/2002. A hipótese parece ser de criação de direito real por exercício da autonomia privada, o que representa um grande avanço quanto ao tema. A justificativa do enunciado expressa que 'a norma estabelecida no Código Civil e no Estatuto da Cidade deve ser interpretada de modo a conferir máxima eficácia ao direito de superfície, que contribui importante instrumento de aproveitamento da propriedade imobiliária.

Assim, como se pode notar, era apenas questão de tempo para o Direito à Laje adentrar ao ordenamento jurídico brasileiro, haja vista que já vinha sendo discutido há algum tempo, razão pela qual parece válida a alegação de juristas e doutrinadores a respeito da forma como tal Direito Real foi inserido no Código Civil, ou seja, através de uma medida provisória, que será discutida em momento oportuno.

⁹ TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. 5. ed. São Paulo: Método, 2015.p 1029

3. INSTITUTOS AFINS

Há alguns institutos afins ao Direito à Laje, que como já dito, entrou provisoriamente no Código Civil como um Direito Real. Nesse sentido, entende-se que ele deva respeitar todas as características comuns existentes nas demais figuras mencionadas no Artigo 1225 do Código Civil de 2002. Para tanto, vale analisar quais institutos são esses, para que fique claro que o Direito à Laje é realmente um Direito Real. Além disso, estudá-los também é importante para se notar que em alguns aspectos tais Direitos estão interligados, sendo interdependentes entre si.

3.1 Direito de Propriedade

Ao trabalhar e analisar o tema de Direito à Laje, rapidamente encontra-se sua principal fonte já existente no Direito a Garantia à Propriedade, positivado na Constituição Federal no artigo 5º, nos incisos XXII a XXVI. O Direito de Propriedade é considerado um dos institutos mais antigos a ser tutelado pelo direito e, desde os primórdios, mesmo antes de surgir no Brasil, elas já eram motivo de discussões. A Constituição buscou assegurar-lo a todos e especificar quando tais garantias não seriam absolutas.

Artigo 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade.

Entretanto, o estabelecimento do Direito de Propriedade firmou a necessidade de que toda propriedade respeite a função social. Apesar de ter um sentido amplo do que pode ser considerada como função social, a doutrina de uma maneira geral adotou alguns requisitos principais para que uma propriedade preste seu serviço para com a sociedade. Sendo assim, ficou entendido que toda propriedade deve primeiramente respeitar a dignidade da pessoa humana, pois se trata de um fundamento que rege todo o ordenamento, de modo que a principal obrigação da existência da garantia de um direito de propriedade, é também a garantia de uma vida digna e estável da

sociedade. A propriedade deve contribuir com o desenvolvimento nacional e erradicação da pobreza e da desigualdade social.

Portanto, com o surgimento dessa nova norma no ordenamento jurídico, cria-se claramente uma outra maneira da propriedade ser interpretada para fins de direito. Em geral, sua criação teve como justificativa atender um número maior da população que já vivem em tais condições degradantes, além de também garantir que todos os requisitos de uma propriedade se estendam a essa nova forma de moradia especificadamente.

3.2 Direito à Moradia

O direito social à moradia está positivado no artigo 6º da Constituição Federal, garantindo a todos os brasileiros uma moradia digna para que possam constituir família e ter a estabilidade para que possa exercer demais direitos dentro da sociedade.

Artigo. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

A temática que está sendo trabalhada pode ser muito relacionada com o alcance da efetividade do direito a moradia, considerando que grande parte da sociedade brasileira não detém condições dignas para viver. Levando em conta a realidade da infraestrutura do país em tal quesito, tal medida apresenta a oportunidade de um novo caminho a tentar melhorar o cenário atual, em que apenas 30 milhões de domicílios em um total de 57,3 milhões possuem condições dignas de abrigar uma família, segundo o senso de 2010 feito pelo IBGE.

Com a evolução humana e tecnológica, os grandes centros urbanos passaram a crescer de formas desorganizadas, fazendo com que as pessoas de classes baixas, que vão para estes centros em busca de novas oportunidades, passem a morar em lugares inadequados e irregulares, muitas vezes sem uma proteção do Estado por não serem regularizadas, e, muito menos, documentadas.

O Direito Real à Laje de certa forma aumenta o alcance dessa garantia à população, que de acordo com a nova norma, poderá regularizar como um lar próprio alguns domicílios que anterior à norma não eram protegidos pelo ordenamento jurídico.

3.3 Direito de Superfície

O instituto é regulamentado pela Lei 10257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade, e também pelo Código Civil. Com base na referida lei, o Direito de Superfície basicamente busca regulamentar uma relação em que o proprietário do imóvel cede para o superficiário (terceiro nessa relação real entre imóvel, proprietário e superficiário) em que será regulamentado todas as maneiras de se utilizar os espaços em um terreno, tanto o solo quanto o subsolo, além do espaço aéreo correspondente ao terreno. Assim define Flávio Tartuce¹⁰:

A superfície é um instituto real pelo qual o proprietário, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, o direito de construir ou plantar em seu terreno. Tal direito real de gozo ou fruição recai sobre bens imóveis, mediante escritura pública, devidamente registrada em CRI.

Ou também, Ricardo Pereira Lira¹¹

O Direito de superfície é um direito real autônomo, temporário ou perpétuo, de fazer e manter a construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio, é a propriedade – separada do solo – dessa plantação ou construção, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente.

No Código Civil brasileiro o tema está sendo trabalhado nos artigos 1.369 a 1.377, sendo certo que há algum tempo já vem sendo discutido que tal direito possui ramificações, como o Direito Real à Laje, no sentido do decorrente uso da sobrelevação, situação muito comum em áreas favelizadas.

O Direito de Superfície buscou intensificar seus amparos legais, a fim de sanar os problemas que foram surgindo ao longo da evolução social brasileira, razão pela qual hoje é possível o uso do subsolo de maneira regulamentada pelo ordenamento jurídico, como nos casos de construção de shoppings ou prédios, em se tratando de sessão de superfície.

Sendo assim, verifica-se que na comparação entre o Direito de Superfície e o Direito Real à Laje há muita semelhança, motivo pelo qual existe tamanha discussão

¹⁰ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 5ª .ed. São Paulo: Método, 2015.p 1029

¹¹ LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanísticas*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.p.9

entre os temas. De um lado o Direito Real à Laje buscou tutelar o direito de propriedade com um foco maior em atingir a moradia e sua função social, e de outro o Direito à Superfície que possui características mais abrangentes, tendendo aos aspectos empresariais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dessa forma, verifica-se que realmente há uma diferenciação entre os Direitos à Superfície e o Direito à Laje, de modo que, embora exista a crítica em cima da forma como este último foi introduzido no ordenamento jurídico, é inquestionável o tamanho de sua importância para a realidade social brasileira. Hoje, graças a ele, é possível que, em um mesmo terreno, existam duas propriedades distintas, estabelecidas e regularizadas por lei (muito embora tal fato já existisse há muito tempo), desde que respeitadas as cominações legais, como a separação entre as construções sobrelevadas e o possível acesso às mesmas de maneira independente.

O reflexo dessa Medida Provisória é a criação de um direito sobre o Direito de Propriedade, ficando claro que seu cunho foi eminentemente social, e um dos motivos foi o de melhor aproveitamento lícito das propriedades urbanas.

Ainda, há também o fato de o registro de matrícula poder ser a parte, fato de fundamental importância, não só no que se refere aos Direitos Reais, mas aos Direitos Sucessórios e de Família, garantindo às famílias que ali vivem, ao menos, tranquilidade em relação ao que de fato lhe pertencem. Antes, como já mencionado, existia enorme litígio entre as questões concernentes ao direito sucessório, a respeito de quem pertenceria o famoso “puxadinho”. O QUE ACONTECIA. Com a positivação do Direito à Laje, a discussão fica fora de pauta.

Dentre as diferenças destacadas ao longo da discussão, nota-se que o Direito à Superfície e o Direito Real à Laje tem como finalidade principal cumprir com a função social da propriedade, elencada na Constituição Federal de 1988. No entanto, executam tal função de maneiras distintas, de modo que enquanto a função social no Direito de Superfície tem caráter amplo, em que a propriedade deve estar em constante funcionamento independente de qual seja a finalidade, muitas vezes apontando um caráter mais comercial para o instituto, no Direito Real à Laje, nota-se que a função

social da propriedade, neste caso, é eminentemente o de que garantir o Direito à Moradia.

A questão, portanto, de se questionar se tal figura jurídica deveria ser implementada no ordenamento jurídico parece ter resposta clara: deveria. Deveria, pois legaliza e deixa claro que o Estado notou sua deficiência em relação ao crescimento desordenado das cidades. Os “puxadinhos” existiam de qualquer forma, e não há melhor maneira de serem respeitados do que criando normas que o reconhecem de vez, mesmo que por Medida Provisória.

ABSTRACT

This article has the objective to expose the theme about Flagstone Right, recently incorporate in Brazilian legal order through Provisional Measure number 759 from December 2016. It's uncertainty the way it happened because the insecurity in a theme so important now a days, that probably will bring tranquility to a thousands of Brazilian family's.

Keywords: Flagstone Right; Provisional Measure number 759; Civil Law;

REFERÊNCIAS

[1] Alexandre Junqueira Gomide e Fabio Tadeu Ferreira Guedes. Direito real de laje - MP 759, de 22 de dezembro de 2016 <http://www.migalhas.com.br/DePeso/16,MI252112,41046-Direito+real+de+laje+MP+759+de+22+de+dezembro+de+2016> acesso em 05/2017

[2] Roberto Paulino de Albuquerque Júnior. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> acesso em 05/2017.

[3] DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro. Direito das Coisas. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.5,p.20

[4] 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> 12/05/2017

[5] Flavio Tartuce. Direito Real de Laje: Primeiras impressões <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes> acesso em 05/2017

[6] TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. 5.Ed. São Paulo: Método, 2015.p 1029

[7] TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. 5.Ed. São Paulo: Método, 2015.p 1029

[8] LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanísticas*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.p.9

[9] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil*. 6. ed. Volume V. Editora Atlas S.A. 2006. p.160