

Governo reconhece “direito real de laje”, para estimular crédito

Uma mudança no Código Civil em vigor desde sexta-feira (23/12) reconhece o título de unidade imobiliária autônoma a pessoas que construíram “puxadinhos” em cima ou embaixo de imóveis de terceiros. Quem mora no primeiro piso terá direito a um documento e quem mora no segundo, outro. O chamado “direito real de laje” vale para o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, sempre na vertical, conforme a [Medida Provisória 759/2016](#).

Com o texto, o governo Michel Temer (PMDB) pretende desburocratizar, agilizar e reduzir custos das ações de regularização fundiária urbana no país. Na prática, o objetivo é aquecer o mercado imobiliário em 2017 com novos registros de imóveis e estimular o acesso ao crédito a partir do momento em que brasileiros tiverem a titulação da propriedade.

O direito de laje se aplica apenas se for impossível identificar a individualização de lotes e quando cada unidade apresentar acesso independente. O novo titular responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade e, por outro lado, terá liberdade para vender a sua parte do imóvel. Fica proibido ao comprador construir “sobrelevações sucessivas”.

Tânia Rêgo/Agência Brasil



Medida Provisória tenta ampliar títulos imobiliários para aquecer economia do país.
Tânia Rêgo/Agência Brasil

A MP também não se aplica a edificações construídas “sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não”, ou seja, condomínios.

A norma cria ainda uma nova forma de registrar a propriedade: a legitimação fundiária, onde o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público.



Segundo o Ministério das Cidades, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares, com ou sem registro imobiliário. Imóveis destinados a atividades profissionais ou comerciais também serão beneficiados, de acordo com os novos critérios.

Haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: interesse social e interesse específico. No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. No segundo caso, o particular deverá custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização da região. A MP tem força de lei durante 120 dias e, para continuar válida depois, precisa ser aprovada pelo Congresso.

“Mancha urbanística”

O professor emérito **Ricardo Pereira Lira**, que se dedicou ao tema na Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, considera positiva a inclusão do direito de laje ao ordenamento jurídico.

Ele afirma que esse reconhecimento garante o direito constitucional à habitação e já existe na Suíça, onde é possível criar imóveis sobre outros, de forma sucessiva — o chamado direito de sobrelevação. Para Lira, críticos à MP são conservadores que enxergam favelas e moradias populares como “mancha urbanística”.

A Defensoria Pública de São Paulo é favorável ao direito de laje pelo menos desde 2011, quando aprovou [tese institucional](#) que considera lícita “a concessão do direito de construir sobre a sua propriedade superficiária”. *Com informações da Agência Brasil.*

Clique [aqui](#) para ler a Medida Provisória.

** Texto atualizado às 21h10 do dia 26/12/2016 para acréscimos.*

Date Created

26/12/2016