
Direito Civil Atual: Novidades no Direito Civil pela Lei 13.465/2017

I. Introdução

Ainda nos meus primeiros raios de estudo de Direito, após um seminário acadêmico abordando as mudanças promovidas no Código de Processo Civil por várias leis, alcancei no corredor um dos maiores processualistas brasileiros que, nos bastidores, tinha sido um dos autores intelectuais dessas leis.

O saudoso professor e ministro do STJ Athos Gusmão Carneiro, após dissolver minhas dúvidas, apoiou amigavelmente a sua mão no meu ombro e disse: “nova lei, nova hermenêutica”. Realmente, o novo sempre surpreende. Os juristas tendem a infertilizar o novo por meio de uma hermenêutica do passado. A sujeição ao novo costuma demorar algum tempo.

O Direito Civil amanheceu no dia 12 de julho de 2017 com a primeira página do Diário Oficial da União trazendo-lhe impactantes novidades. Foi publicada a Lei 13.465/2017, que foi fruto da conversão da Medida Provisória 759/2016. Em suma, a nova lei trata de regularizações fundiárias rural (arts. 2º ao 8º) e urbana (arts. 9º ao 82), abrangendo imóveis públicos e privados com inclusão dos da União (arts. 83 ao 97) e buscando a eficiência por regras secundárias (arts. 98 ao 109).

Trata-se de uma lei que, ao enfrentar com ousadia o problema das ocupações irregulares de terras, chacoalha estruturas tradicionais do Direito Civil, denunciando que, entre as várias causas de proliferação da informalidade na ocupação fundiária, está também a progressiva decrepitude de alguns institutos de Direito das Coisas e das interpretações correlatas.

Tivemos a honra de participar dos trabalhos desenvolvidos no Congresso Nacional para a construção do texto da nova lei e testemunhamos a participação relevantíssima de respeitadíssimos juristas, a exemplo dos professores Otávio Luiz Rodrigues Junior (USP), Roberto Paulino (UFPE) e Hércules Benício (IDP), além dos civilistas e registradores Flauzilino Araújo dos Santos e Sérgio Jacomino. A Rede de Pesquisas de Direito Civil Contemporâneo teve participação especial nesse processo.

O texto final da nova lei foi fruto de cadentes discussões travadas no Congresso Nacional e envolveu o acolhimento de sugestões de aprimoramento de redação de interesses das mais diferentes cores partidárias. Assim, apesar de o texto carregar alguns defeitos de técnica jurídica, ele, como um todo, representa a voz democrática dos brasileiros por um Direito Civil capaz de respaldar políticas públicas destinadas a garantir a ocupação formal dos imóveis.

O nosso objetivo aqui será o de apontar as principais novidades que despertarão debates intensos nos civilistas e que exigirão deles construir uma “nova hermenêutica” para tratar especialmente das instituições tradicionais de Direito das Coisas e de Direito Urbanístico.

De modo mais específico, trataremos do Direito Real de Laje, de duas novas espécies de condomínios (o de lotes e o urbano simples), de uma nova forma de aquisição originária da propriedade (legitimação fundiária), do usucapião extrajudicial e de novas regras sobre uma hipótese de extinção da propriedade imóvel, o abandono.

Deixaremos aqui de cuidar de outras novidades a tratar, como a criação de um sistema destinado a

operacionalizar o registro eletrônico de imóveis (art. 76), a instituição de um número único de matrículas imobiliárias no país (art. 101, que acresce o art. 235-A à Lei de Registros Públicos), a pulverização do registro das linhas férreas para cada uma das serventias de registros de imóveis sobre o trecho do tapete de trilhos inserido na sua circunscrição territorial (art. 56, que modificou o art. 171 da Lei de Registros Públicos) e a racionalização das regras de execução extrajudicial da propriedade fiduciária sobre imóveis (arts. 66 e 67, que, entre outras normas, modificou a Lei 9.514/97).

Também seria possível abordar as adaptações das regras de usucapião coletivo urbano (art. 79, que modifica o art. 10 do Estatuto da Cidade), a regulamentação de um procedimento de regularização fundiária urbana que permita a perda da propriedade de um imóvel que esteja ocupado, de modo consolidado, por terceiros diante do silêncio do titular tabular (arts. 20, § 6º, e 31, § 6º), a redução dos juros compensatórios de 12% ao ano para os desapropriados para o patamar remuneratório próprio dos títulos da dívida agrária no caso de desapropriação por interesse social (art. 2º, que insere o § 9º ao art. 5º da Lei 8.629/1993) e a possibilidade de levantamento de valores depositados em juízo na desapropriação após concordância escrita do desapropriado sem renúncia ao direito de discutir diferenças de valores (art. 104, que acresceu o art. 34-A ao Decreto-Lei 3.365/1941).

Outra novidade que infelizmente deixaremos para outra oportunidade é o consórcio imobiliário, figura formidável que contribuirá para a utilização do parcelamento como forma de reorganização do espaço urbano, conforme [texto de um dos mais respeitados urbanistas brasileiros, o professor Victor Carvalho Pinto](#).

Como se vê, há muitas novidades, mas nos ateremos ao que há de mais relevante ao Direito Civil. Vamos começar pelo Direito Real de Laje.

II. Direito Real de Laje

Após críticas levantadas pela doutrina, com destaque aos textos produzidos no âmbito da Rede de Direito Civil Contemporâneo, sob as penas dos professores [Otávio Luiz Rodrigues Junior](#) e [Roberto Paulino](#), o texto do Direito Real de Laje inicialmente costurado pela Medida Provisória 759/2016 foi aprimorado.

No processo de elaboração, foram estimadas ideias de outras autoridades nesse tema, como o professor Frederico Henrique Viegas de Lima (UnB) – autor da obra *O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana* – e o professor Rodrigo Reis Mazzei – com sua dissertação de mestrado *O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro*. Outros juristas colaboraram por diversos meios (e-mail, ligações telefônicas etc.).

Na redação do texto, foi também levada em conta a disciplina do instituto pelo Código Civil português, que, ao tratar do Direito Real de Superfície, disciplina o “Direito de construir sobre edifício alheio” no seu art. 1.526º, que merece transcrição:

“O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condômino das partes referidas no artigo 1421.”

O Direito Real de Laje está previsto a partir do art. 1.510-A do Código Civil como uma nova espécie de Direito Real. Vamos tratar de alguns pontos com brevidade neste texto.

Em primeiro lugar, a nomenclatura “laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo.

Deveras, o direito real de laje não abrange apenas o espaço aéreo acima da laje (“andares ascendentes”), mas também o espaço abaixo do solo (“andares subterrâneos”). Isso demonstra a incoerência taxonômica do legislador: o Direito Real não é apenas de laje, mas também de subsolo.

Para adaptação terminológica, quando o Código Civil refere-se ao “titular da laje”, está implícito que se está a falar do titular da laje aérea e da laje subterrânea. Seja como for, a nomenclatura atécnica atende a um objetivo maior: aproximar o Direito do homem comum, do – nas palavras de Ronald Coase – “*the man on the Clampham Bus*”[\[1\]](#).

Em segundo lugar, ao contrário do que insinua uma primeira impressão, o Direito Real de Laje não é um direito real sobre coisa alheia. É, sim, um novo Direito Real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade.

É verdade que uma visão topográfica do Código Civil não dá clareza acerca da natureza jurídica do Direito Real de Laje, pois este ocupa um título do Livro de Direito das Coisas (Título XI) em pé de igualdade com os títulos do Direito Real de Propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia. A natureza jurídica é esclarecida pela leitura dos arts. 1.510-A e seguintes do Código Civil e do novo § 9º que foi acrescentado ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (conforme art. 56 da nova Lei).

O Direito Real de Laje é uma espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional em formato de um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo: a figura dependerá da formatação da sua base e também dos limites impostos no ato de instituição desse direito real e das regras urbanísticas.

Teoricamente, esse espaço poderá corresponder a poliedro em forma de pirâmide ou de cone, se isso for imposto no ato de instituição ou em regras urbanísticas. Esse espaço pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje do prédio existente no terreno ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo.

Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil. Ele terá, inclusive, uma matrícula própria no Registro de Imóveis, pois, conforme o princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula.

Se o Direito Real de Laje fosse um direito real sobre coisa alheia, ele – por esse princípio registral – não

poderia gerar uma matrícula própria. Em verdade, o Direito de Laje representa um alargamento da noção tradicional de Direito Real de Propriedade, em semelhança ao elastecimento desse conceito que já foi feito, em tempos passados, pela figura de unidade privativa em condomínio edilício (ex.: os vulgares “apartamentos” que compõem edifícios).

As unidades privativas de condomínio edilício também representam direitos reais de propriedade e possuem matrícula própria, de maneira que guardam semelhanças com o Direito Real de Laje. Apesar dessas similitudes, o Direito Real de Laje não é uma espécie de condomínio edilício, pois, além de não atribuir ao titular da laje qualquer fração ideal sobre o terreno (art. 1.510-A, § 4º, CC), possui regramento próprio.

O fato de o Direito Real de Laje aéreo (e não o subterrâneo, por conta da sua independência física, reconhecida pelo art. 1.510-E, I, CC) ser extinto no caso de ruína da construção-base sem reedificação em cinco anos não corrompe a sua natureza de um verdadeiro direito real de propriedade, pois essa dependência arquitetônica não é decisiva para a conceituação jurídica, que é fruto de uma ficção legal.

Em terceiro lugar, serão admitidos direitos de lajes sucessivos, ou seja, laje de primeiro, segundo, terceiro e de outros graus, à medida em que esse direito real for instituído sobre outro anterior. Daí decorre que, por meio das lajes sucessivas, ter-se-ão unidades autônomas sobrepostas em linha ascendente (espaço aéreo) ou descendente (subsolo).

Last but not least, o Código Civil atentou para a semelhança do Direito Real de Laje às figuras dos condomínios no tocante à interligação arquitetônica do objeto desse direito com a construção-base e para o fato de o direito real de laje implicar a criação de um condomínio necessário sobre a sua face lindeira com a construção-base ou com as lajes sucessivas anteriores (art. 1.327, CC).

O legislador lembrou que, conforme lição antiga dos romanos, o condomínio é a “mãe da discórdia”, pois a diversidade de projeto de vida de cada um dos condôminos sempre é um tonel cheio de pólvora cujo ansioso pavio está à espera de ser acendido por uma faísca de um pequeno desentendimento.

Daí decorre que a legislação deve estimular, no que for viável, o retorno ao perfil unitário de propriedade, com a dissolução do condomínio. Um exemplo disso é que, no caso de condomínio geral (e não no edilício), é assegurado o direito de preferência aos condôminos no caso de alienação de uma fração ideal (art. 504, CC).

O direito real de laje tem muito a aprender com isso, pois o convívio entre o titulares das lajes e do titular da construção-base inexoravelmente está vulnerável a conflitos. Para enfrentar esses conflitos, além de serem aplicáveis as regras de Direito de Vizinhança (arts. 1.277 e seguintes, CC), o legislador houve por bem estabelecer o direito de preferência no caso de alienação de um dos direitos reais de lajes no art. 1.510-D, de modo a estimular que as lajes sejam titularizadas apenas por uma pessoa.

O mero fato de os direitos reais de lajes pertencerem a apenas uma pessoa não implica extinção desses direitos, pois se trata de unidades imobiliárias autônomas, à semelhança do que sucede no condomínio edilício. Todavia, se o titular quiser unificar os imóveis valendo-se do procedimento de fusão de matrículas (art. 234 da Lei de Registros Públicos), não há obstáculo legal a tanto, caso em que haverá extinção dos direitos reais de laje.

Essa unificação poderá restringir-se a unificar apenas alguns direitos reais de laje entre os vários que possam existir. E, para viabilizar o exercício do direito de preferência em caso de expropriação judicial do bem, o art. 799 do CPC recebeu dois novos incisos exigindo a intimação dos titulares das unidades sobrepostas e da construção-base no caso de penhora.

Falaremos das outras novidades na próxima coluna. Até lá!

** Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Humboldt-Berlim, Coimbra, Lisboa, Porto, Girona, UFMG, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC, UFBA e UFMT).*

[1] Essa expressão inglesa se reporta ao homem comum. Clapham é um bairro muito popular de Londres, de modo que a referência a um homem em um ônibus nesse local reporta-se a uma situação comum (COASE, Ronald Herry. *A firma, o mercado e o direito*. In: COASE, Ronald Herry. **A firma, o mercado e o direito** (coleção Paulo Bonavides). Tradução Heloisa Gonçalves Barbosa; revisão técnica, Alexandre Veronese, Lucia Helena Salgado e Antonio José Maristrello Porto; revisão final Otavio Luiz Rodrigues Junior; estudo introdutório Antonio Carlos Ferreira e Patrícia Cândido Alves Ferreira. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2016-A, p. 4).

Date Created

11/09/2017