

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO

Objeto: Acrescentar o texto, adiante grifado, ao artigo 1510-A, § 2º, do Código Civil brasileiro.

Artigo 1510-A, § 2º: “O titular do direito de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade, salvo quando essa unidade estiver situada em área de favela, ou, não sendo assim, esse titular ou sua família tiver uma renda inferior a dois salários mínimos federais, quando o titular só responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade após decorrido o prazo de cinco anos.”

Autor: Ricardo-César Pereira Lira¹

JUSTIFICATIVA

1. Todos sabemos que nas favelas se identifica um hábito corrente de o ocupante ceder a utilização da laje de sua moradia a terceiro, gerando, na informalidade desse costume, o chamado “direito de laje”. Tal solução está presente não só em favelas do Rio de Janeiro, como, por exemplo, Rio das Pedras, Rocinha, Vidigal, Cantagalo, Pavão de Pavãozinho, bem como em favelas localizadas em outros pontos do país.

No ordenamento jurídico brasileiro, tanto no Estatuto da Cidade (artigo 21), como no Código Civil (artigo 1369), temos contemplado o direito de superfície. O primeiro diploma legal alude à concessão do proprietário urbano para que o superficiário edifique sobre o seu **terreno**, no subsolo ou no espaço aéreo a ele relativo, não cogitando da espécie em que o superficiário conceda a outrem essa faculdade sobre a propriedade superficiária separada. Semelhantemente, o Código Civil também só cuida da possibilidade de o proprietário do **terreno** conceder a outrem o direito de nele construir ou plantar. Não prevê a possibilidade de o superficiário efetivar essa concessão relativamente à propriedade superficiária separada. A faculdade de o titular da propriedade superficiária conceder a outrem o direito de construir sobre a sua propriedade é o que se chama de sobrelevação.

¹ Acadêmico fundador e presidente científico da Academia Brasileira de Direito Civil. Possui doutorado em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (1972). Atualmente é professor visitante da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, atuando principalmente nos seguintes temas: propriedade urbana, contratos, responsabilidade civil, subjetividade jurídica e estatuto da cidade.

Na Suíça, onde o direito de superfície é modalidade de servidão, ele é formulado de maneira a admitir a existência de sobrelevação, pois não se alude a que o concedente seja o **proprietário do terreno**, mas sim à realização de construções em geral, abaixo ou acima do imóvel, e a ele ligadas permanentemente.

Na codificação suíça, o direito de superfície está previsto no artigo 675, concebido nos seguintes termos:

“1. As construções e outras obras realizadas abaixo ou acima de um imóvel, ou a ele ligadas de qualquer modo permanente, podem ter um 2 proprietário diferente, desde que estejam inscritas como servidões no registro de imóveis.

2. Os diversos andares de uma casa não podem ser objeto de um direito de superfície”.

O direito de laje participa hoje do direito formal, previsto que foi na Medida Provisória 759, de dezembro de 2016, baixada pelo Governo Temer, de que resultou a Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017. Ao tempo em que o direito de laje existia apenas no direito informal, que é aquela regra, conjunto de regras, ou instituto, nascidos espontaneamente na sociedade, sem a mais mínima participação do Estado, sugeríamos, no ano 2000, que se acrescentasse um parágrafo ao artigo 21 do Estatuto da Cidade, que seria um parágrafo sexto, nos seguintes termos:

“Artigo 21 (...) §6. O superficiário poderá conceder o direito de superfície sobre a sua propriedade superficiária, observada a legislação urbanística”.

A medida provisória 759, de dezembro de 2016, preferiu positivizar o direito de laje, levando-o ao direito formal, através da sua introdução no artigo 1510-A, e seus parágrafos.

Antes de chegarmos aos âmagos da presente proposta, parece unos convenientes essas considerações iniciais relativas ao direito de laje.

2. Abordemos agora a essência da presente proposição.

Como se viu no OBJETO supra, o §2º do artigo 1510-A, do Código Civil, estabeleceu que o titular do direito de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

Parece-nos injusto que os menos afortunados, os titulares de direito de laje que venham a ser regularizados, sobretudo nas favelas, se vejam, de forma imediata, sujeitos ao pagamento dos encargos e tributos relativos a sua unidade. É uma despesa imprevista, é uma obrigação que eles não poderão adimplir, inadimplência essa que terá consequências desastrosas, inclusive com a eventual levada a leilão da unidade, e o

esfacelamento do direito essencial a moradia, garantido como fundamental pelo artigo 6º, da Constituição Federal de 1988.

Daí o prazo de carência de 5 anos para o pagamento dos ditos encargos e tributos beneficiando os menos afortunados.

É o que se propõe.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2017

Ricardo-César Pereira Lira