



INTRODUÇÃO

O direito de laje nada mais é que um protesto da classe proletariado à moradia para poder viver com o mínimo de dignidade possível, principalmente, as pessoas em situação de miséria e baixa renda em que a pobreza e a fome são fatores fortemente presente.

Nesse aspecto, as famílias que edificavam novas moradias sobre ou sob uma outra construção se deparavam em um limbo jurídico, tendo inúmeros direitos ceifados devido a uma emissão estatal e legislativa.

No intuito de sanar essa questão, surge o Direito Real de Laje, mediante a positivação da Medida Provisória nº 759 de 2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passando a incorporar o rol dos direitos reais, previsto no artigo 1.225 do Código Civil.

Assim, emerge a seguinte problemática: nas hipóteses em que ocorra a morte do titular do direito de laje, e o imóvel não se encontra regularizado, qual o respaldo legal e o método pelo que será realizada a sucessão de bens.

Diante do exposto, toda a pesquisa realizada durante a confecção deste artigo científico consiste no objetivo geral de como será realizada a sucessão do direito de laje nas situações em que há falta de regularização perante o registro de imóvel.

METODOLOGIA

Seguindo a classificação metodológica, o estudo pode ser qualificado quanto à sua natureza como básico, quanto aos tratamentos dos dados qualitativos, e quanto aos fins, como descritivo. Sendo que os procedimentos técnicos da pesquisa na coleta de dados serão bibliográficos e documentais.

A URBANIZAÇÃO DO BRASIL E O DESDOBRAMENTO DO DIREITO DE LAJE

O Brasil sofreu o fenômeno denominado urbanização, trata-se de um processo de transformação, de forma intensiva no período de 1940 até 1980, surgindo um crescimento em potencial nos denominados centros urbanos.

A motivação do êxodo rural era que a população buscava melhores oportunidades e anseios para um melhor padrão de vida, já que a miséria e a pobreza eram constantes no campo, principalmente, pela existência dos latifundiários que concentravam enormes glebas em suas mãos.

O processo de urbanização associado a insuficiência de empregos para todos culminou na favelização e na marginalização de muitos, exurgindo conglomerados com inúmeros moradores irregular. Sendo que na tentativa de possuir um lar, ocupavam terrenos, morros, e qualquer localidade vazia, vivendo em condições de extrema pobreza.

Nesse sentido, os irregulares foram obrigados a se abrigar nos locais em que sobrava espaço na cidade, passando a ocupar os morros de forma desordenada e com muita precariedade, criando assim os primeiros cortiços e o nascimento das favelas.

A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE LAJE

O Direito de Laje é a coexistência de unidades imobiliária autônomas de titularidades diversas cujo parâmetro principal de sua existência é a realidade socioeconômica do Brasil.(GLAGIANO, PAMPLONA, 2019)

Em primeira análise, a corrente que defende o direito real de laje como direito real sobre coisa alheia, assevera que não pode ser considerado um direito real sobre coisa própria, isto é, como uma propriedade, visto que a cessão de uso da localidade para se construir advém de unidade autônoma, qual seja, a laje construída.

Noutro ponto, há a corrente que defende o direito real de laje como direito sobre coisa própria, fundamentalmente, a autonomia advém com a averbação e matrícula própria no registro imobiliário. Possibilitando o seu detentor o exercício dos poderes de usar, gozar e dispor.

Entretanto, o artigo 1.510-A do Código Civil expõe o direito de laje como direito real sobre coisa própria ao equipara ao lajeiro os poderes dominiais de usar, fruir, dispor e reaver.

A SUCESSÃO DO DIREITO DE LAJE EM SITUAÇÃO IRREGULAR

Essa irregularidade advém do histórico de urbanização oriunda de invasões, vendas irregulares, burocracia, construções sem análise da autoridade competente, dentre outros. Nessa seara, surge a insegurança jurídica dos que fazem jus ao direito de laje.

Aquele que é detentor do direito de laje irregular pode vir a falecer, abrindo-se a sucessão e transmitindo a herança aos herdeiros legítimos e testamentário, porém, não poderá ser efetivamente passado por meio de inventário, por se tratar de situação irregular.

Observa-se que diante o falecimento do titular do direito de laje irregular, os herdeiros pode dispor de quatro possibilidades jurídicas para resolução, quais sejam, a propositura da ação visando o reconhecimento da posse, o ajuizamento de ação indenizatória em face do detentor da construção base, o exercício do pleito judicial ou administrativo da usucapião, e por fim, a adjudicação compulsória.

Desta forma, o legislador inseriu no rol dos direitos reais, o denominado direito de laje, visando dar legitimidade às situações fáticas existentes, bem como no objetivo de conceder para inúmeras famílias brasileiras o respaldo jurídico que seja garantidor de sua moradia.

REFERÊNCIAS

- FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de Laje: Teoria e prática**. São Paulo: Quartier Latin, 2018.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projeto de pesquisa/Antônio Carlos Gil**.-4.ed. –São Paulo: Atlas, 2002.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único / Flávio Tartuce.-11. ed. –Rio de Janeiro, forense; METODO, 2021.