

CONSTRUÇÕES URBANAS E O REGIME TRIBUTÁRIO NO DIREITO REAL DE LAJE

URBAN CONSTRUCTIONS AND THE TAX REGIME IN THE ROYAL SLAB RIGHT

EDUARDO ALVES MAFRA

Especialista em Direito Tributário; Pós-Graduando em Direito Civil e Processo Civil. Bacharel em Direito pela UFAM – Universidade Federal do Amazonas. Advogado. E-mail: eduumafra@outlook.com

VALMIR CESAR POZZETTI

Pós Doutor em Direito à alimentação Sadia pela Universidade de Salerno/Itália; Pós Doutor em Direito Ambiental pela Escola de Direito Dom Helder Câmara; Doutor em Biodireito/Direito Ambiental; Mestre em Direito urbanístico e Ambiental. Professor Adjunto da UFAM – Universidade Federal do Amazonas e professor Adjunto da UEA – Universidade do Estado do Amazonas. E-mail: v_pozzetti@hotmail.com

RESUMO

Esta pesquisa teve o objetivo de estudar o regime tributário aplicável ao instituto do “Direito Real de Laje”, em relação ao proprietário, buscando entender as nuances fiscais que envolve esse novo direito real, na prática. A metodologia utilizada nesta pesquisa foi a do método dedutivo, sendo que, quanto aos meios a pesquisa foi bibliográfica com consulta à legislação doutrina e jurisprudência e, quanto aos fins, a pesquisa foi qualitativa. A conclusão a que se chegou foi a de que, destarte a corrente adotada quanto a sua natureza jurídica, utilizada na pesquisa como “direito sobre coisa própria”, verifica-se que os encargos fiscais serão devidos pelo lajeário, na condição de contribuinte; cabendo ao Poder Público reorganizar sua legislação de modo a não gerar dúvidas no momento do lançamento dos créditos tributários.

Palavras-chave: Direito Real de Laje; Tributação; Propriedade.

ABSTRACT

This research had the objective to study the tax regime applicable to the institute of the “Royal Slab Right”, in relation to the owner, seeking to understand the fiscal nuances that this new real law involves in practice. The methodology used in this research was that of the deductive method, being that, as to the means, the research was bibliographic with reference to the legal doctrine and jurisprudence and, as to the ends, the research was qualitative. The conclusion reached was that, despite the current adopted as to its legal nature, used in the research as a “right over its own thing”, it appears that the tax charges will be due to the contractor, as a taxpayer; it is up to the public authorities to readjust their legislation so as not to raise doubts when tax credits are launched.

Keywords: Royal Slab Right, Taxation; Property.



1. INTRODUÇÃO

Em julho de 2017 foi publicada a Lei n. 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e outros temas relacionados com imóveis e direito urbanístico e, nesse sentido, instituiu-se, no rol de direitos reais, o Direito de Laje, criando um título próprio para tipificar esse direito.

Esta lei buscou atender, dentre outros, a normatização acerca da realidade fática dos “puxadinhos”, que se encontravam à margem da lei, em um grande silêncio histórico.

A laje veio para garantir a efetividade dos direitos fundamentais e sociais da propriedade e da moradia, previstos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988 - CF/88, para aquelas populações economicamente carentes, instrumentalizando-os a serviço dos seus titulares, efetivando esse direito social.

Na regulamentação deste direito pode-se destacar a previsão de responsabilidade do titular do direito real de Laje sobre os encargos e tributos que incidirem sobre essa Laje, dos quais o legislador não buscou definir quais são os encargos e tributos - ou mesmo seus benefícios que podem desestimular essa situação fática - e insegurança jurídica a um costume já enraizado envolvendo a responsabilidade dos encargos destas moradias.

Assim, esta pesquisa tem como objetivo estudar e esclarecer os encargos fiscais incidentes sobre o lajeário, verificando as nuances civilistas para consolidar os entendimentos tributários sobre o tema, visto a necessidade que o direito tributário tem de utilizar-se das definições cíveis para a correta aplicação dos seus instrumentos.

A problemática desta pesquisa é: de que forma se poderá orientar os possuidores do direito real de Laje em relação às suas obrigações tributárias?

A pesquisa se justifica, uma vez que cabe ao intérprete da norma jurídica o estudo desta temática, que possui caráter social, oferecendo teses e possibilidades para a relação jurídica a se consolidar com o Fisco.

A Metodologia a ser utilizada nesta pesquisa será a do método dedutivo; quanto aos meios a pesquisa será bibliografia, com o auxílio da doutrina, jurisprudência e legislação nacional; quantos aos fins, a pesquisa será qualitativa.

2. HISTÓRICO DO DIREITO DE LAJE

Ao estabelecer o domínio sobre a natureza, o homem começa a buscar mais espaços que sejam melhor adaptáveis e modulados por ele. As cidades são construções realizadas pelo homem, que ao deixar o meio ambiente natural do espaço rural, transforma-o em meio ambiente artificial, uma vez que as construções realizadas pelo homem e alterações no meio, não são obras da natureza.

Nesse sentido Pozzetti e Tavares (2019, p. 242) esclarecem que:

O meio ambiente é dividido pela doutrina e jurisprudência, para fins didáticos, em quatro aspectos, quais sejam: meio ambiente natural; **meio ambiente artificial** (onde se enquadra o meio ambiente urbano); meio ambiente cultural e meio ambiente do trabalho, todos com previsão e proteção na Constituição Federal de 1988 (arts. 182, 200, 215, 225) (gn)

Desa forma, o homem, em contato com o meio ambiente natural, passa a modificá-lo para atender às suas necessidades, ganhar mais conforto e aumentar o seu poder de domínio sobre a natureza. Seguindo esse raciocínio Pozzetti e Loureiro (2020, p.6) destacam que:

Com o processo de industrialização nacional e o êxodo rural resultante, as populações **passaram a ocupar os centros urbanos, habitando, de maneira desordenada**, os locais onde se estabeleciam. Por esta razão, durante muito tempo, as populações eram removidas dessas ocupações irregulares e iam estabelecendo-se em lugares diversos. (gn)

Assim, com o desenvolvimento das cidades e das indústrias, nesse meio ambiente artificial, ocorrem muitas vezes nesse espaço e o homem se vê obrigado a modificar cada vez mais esse, uma vez que há a necessidade de adaptar o espaço, para uma quantidade cada vez mais crescentes de indivíduos que vêm na área urbana. Para Pozzetti e Prestes (2018, p. 118):

O crescimento das cidades com a migração do homem do campo trouxe diversas mazelas para o ambiente urbano, dentre elas: habitações insuficientes,



transportes públicos urbanos ineficazes, esgotamento sanitário inexistente, escassez de água potável canalizada, instalação irregular de lixões, doenças endêmicas e prestações serviços de saúde e educação caóticos.

O direito real de Laje é fruto de um fenômeno social comum em todo o país, especialmente nas áreas urbanas, locais com alta densidade demográfica que, devido a necessidade de aquisição de novas propriedades para a subsistência de famílias que se formam, provenientes de famílias anteriores desmembradas, quando os pais cedem parte de seu próprio imóvel, para que um(a) filho(a) nela edifique e lá resida com sua nova família. Isso ocorre normalmente às famílias com baixo poder aquisitivo e, assim, criam unidades imobiliárias autônomas em uma mesma área mas sem a constituição de um condomínio edilício e sem pagar os tributos pela nova construção, sendo conhecidos popularmente como *puxadinhos*.

Para Arruda (2017, p. 02) “esse processo de ocupação espacial ocorreu na maioria dos casos de forma inadequada, em áreas impróprias à implantação de habitações, em razão da inexistência de políticas públicas habitacionais”.

Contudo, essa autonomia não tinha normatividade legal, de modo que conflitos sobre a responsabilidade de encargos e tributos como reconhecimento da titularidade desta unidade eram comuns, e durante muito tempo foi deixado de lado pelo poder público no esquecimento. Nesse sentido, Farias, El Debs e Dias (2017, p. 64), esclarecem que “essa realidade histórica e cultural criou um problema social e jurídico muito importante, ausente de solução prática definida, que é a inefetividade do direito à moradia”.

“O direito à moradia é necessário ao desenvolvimento saudável do indivíduo e de sua família, pois é em sua moradia que sua vida se manifesta de maneira mais intensa, aonde se encontra o seu porto seguro”. (ROSSI, 2017)

O primeiro dispositivo legal a tratar, ainda que timidamente, sobre o assunto, foi o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001) que trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro o direito de superfície nos artigos 21 ao 24, posteriormente regulados no Código Civil de 2002. Contudo, esta regulamentação ainda era tímida, o que gerou muitas discussões ao longo dos anos, sobre a natureza jurídica da “laje” e sua relação com o direito de superfície.

O primeiro grande passo para regulamentar esse contexto veio com a Medida Provisória no. 759/2016, que acrescentou ao artigo 1.225 do Código Civil - CC o inciso XIII, incluindo a “laje” como direito real, e o artigo 1.510-A, CC, previsto em título próprio, tratando unicamente deste instituto.

Entretanto, a MP n. 759/2016 foi alvo de muitas críticas pela doutrina civilista, que acreditava estar lidando apenas com um direito real de superfície de sobrelevação, já tratado na jurisprudência, em enunciado aprovado na VI Jornada de Direito Civil no ano de 2013:

Enunc. 568. 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.

Além disso, havia o fato de o instituto ser regulado por meio de Medida Provisória, cujo conteúdo podia ser ou não convertido em lei; voltada às políticas públicas, sem se ater a questões jurídicas nem técnicas, dada ao nome do direito real em pauta, nome este de cunho social, próxima à realidade deste direito (Farias, El Debs e Dias, 2017), assim como o Art. 1.510-A, §1º, CC, de difícil interpretação e que carecia de profundas melhorias normativas.

Pela MP no. 759/2016, o direito real de laje era uma possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas e de titularidades distintos sob uma mesma área, no qual o proprietário da construção originária (instituída sobre o solo, conhecido como construção-base) poderá conceder o direito real de laje a um segundo e distinto titular (lajeário) para que este construa. O conceito de Direito de Laje uma unidade imobiliária autônoma sobre a superfície da construção já existente e somente sobre a superfície. É a visão técnico-doutrinária do direito de sobrelevação com algumas especificidades, essencialmente ligadas à seara registral (matrícula da unidade). STOLZE e VIANA (2017, p. 01) criticaram arduamente o termo “possibilidade”, pois um direito real não poderia ser afigurado meramente como uma possibilidade.

Após o devido processo legislativo, com participação de juristas civilistas, houve modificação textual do direito de laje, aprimorando consideravelmente a redação original do Art. 1.510-A e parágrafos, do Código Civil, acrescentando mais quatro novos artigos

ao título. Oliveira (2017, p. 08) afirma que “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”.

3. CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DO DIREITO REAL DE LAJE

Na realidade em que consiste o Direito de Laje?

Pode-se conceituar “laje” como uma unidade criada por meio de cessão da superfície superior ou inferior de uma construção-base, de modo que a unidade criada será autônoma e distinta daquela que foi construída sobre o solo.

A cessão pode ser onerosa ou gratuita, ao passo que o titular deste direito recebe o nome de lajeário”.

A redação do §6º do artigo 1.510-A - CC retirou o termo “possibilidade” do conceito de laje, acrescentando que, agora, essa unidade pode ser constituída tanto de forma ascendente quanto descendente, em relação a construção original, assim como permitindo sobrelajes sucessórias, desde que autorizados pelos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Contudo, a laje não contempla áreas edificadas ou não pertencentes à construção-base (§1º), sendo este o parâmetro do espaço da laje, ainda que a propriedade originária seja maior que tal parâmetro, motivo pelo qual inexistente atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas (§4º).

Por ser a construção-base uma unidade autônoma, é de se concluir que a laje necessita de acesso próprio diferenciado, para as vias públicas, sempre que possível, caso contrário deve ser aplicadas as regras de servidão (art. 1.285, CC/02).

De acordo com o §4º do art. 1.510-A, da inexistência supracitada, conclui-se que não há um condomínio entre o proprietário e o(s) lajeário(s), pelo menos não internamente, visto a aplicação das normas aplicáveis referentes aos condomínios edilícios para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a

todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, a serem partilhadas entre as partes, conforme regras do negócio jurídico estabelecido.

Quanto a sua constituição por cessão, como não há no texto previsão própria à laje, compreende-se que não existe uma forma específica nem especial a ser adotada. Contudo, destaca-se que se faz necessário recordar da previsão do art. 108 do Código Civil, que exige escritura pública para constituição de imóveis cujo valor seja acima de trinta salários-mínimos, sob pena de nulidade, sendo os demais casos celebrados por meio de instrumento particular. Para que a titularidade seja de fato concluída, é imperioso o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, para obtenção de matrícula própria à laje (art. 1.510-A, §3º).

Agora, quanto a determinação do valor da laje, Farias (2019, p. 1.547) recomenda que “a valoração deve ser feita em si mesma, conforme potencial para construção e utilidade direta, por sua extensão (em percentual definido pelas partes), qualidade, localização, entre outros”.

Cumprir destacar o tratamento quanto a garantia estrutural da edificação resultante, pois a laje ascendente influencia na construção-base, tal qual as lajes sucessivas, que impõem cuidado específico a partes estruturais em comuns a todos estes, de tal modo que o art. 1.510-C, §1º tratou destes, a saber: a) os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; b) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; c) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e d) em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

A importância é tamanha que o art. 1.510-B veda ao titular da laje a possibilidade de prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação do Município ou do Distrito Federal, que podem dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje (art. 1.510-A, §6º).

Curioso é o caso de alienação previsto para uma laje, no artigo 1.510-D. Segundo Tartuce (2018, p. 1.244):

A preferência na alienação, em igualdade de condições com terceiros, consiste em uma preferência bilateral, cuja ordem segue primeiramente ao proprietário da construção-base e depois aos titulares da laje, devendo tais beneficiários serem cientificados por escrito para manifestação no prazo decadencial de 30 dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso, afinal é legal o prazo decadencial convencionado pelas partes.

Neste ponto, Tartuce (2018, p. 1.244) defende que “o prazo de 30 dias é mínimo, podendo ser apenas estendido, e a forma de cientificação é livre desde que seja de forma escrita, de modo que possa haver a comprovação do aviso”.

A curiosidade advinda do dispositivo acima se faz perceber em seu §2º, que modifica a ordem de preferência anteriormente exposta quando há diversas lajes sucessivas, sejam ascendentes ou descendentes, cuja nova ordem legal será dos lajeários ascendentes e depois, sucessivamente, dos descendentes, prioritariamente para a laje mais próxima daquela que há de ser alienada. Apesar da realidade social existente no Brasil, há de ser interessante de se acompanhar um possível caso de alienação de tal edifício, havendo um em tal concepção.

Diferente do direito de superfície, modelo de direito real comparativo ao da laje, há a possibilidade de depósito do valor da unidade imobiliária para que, aquele que for não for notificado, possa adquirir a parte que fora alienada a terceiros, desde que o faça no prazo decadencial de 180 dias (§1º).

Por fim, foi inserido também uma última regra para tratar da extinção da laje, provocada pela ruína da construção base, previsto no art. 1.510-E, CC, salvo no caso da laje presente no subsolo, denominado na doutrina de laje em infra partição, por questões físicas e estruturais, ou no caso de a construção-base não ser reconstruída nos cinco anos subsequentes, sendo esse, um prazo decadencial.

Aqui também cabe mencionar o parágrafo único, do art. 1.510-E, CC, que institui a responsabilidade civil contra o culpado da ruína, pois a ruína de uma estrutura é coletivamente prejudicial. Trata-se de hipótese de responsabilidade subjetiva, pois a responsabilidade pela ruína do edifício em si cabe ao dono do prédio ou construção, conforme preceitua o art. 937 que informa que “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”, responsabilidade considerada objetiva. Essa presunção em face ao proprietário advém da necessidade de reparar a vítima da ruína, cabendo

àquele reparar e posteriormente adentrar com ação regressiva contra o verdadeiro culpado.

4. NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE

A natureza jurídica nada mais é que a busca ou uma forma de explicar a essência de um instituto, no âmbito do direito, estabelecendo a medida em que determinada situação ou fato existe no âmbito jurídico; ou seja, como determinado fato ou ato é classificado dentro de uma determinada categoria jurídica.

Determinar a natureza jurídica de um instituto consiste em determinar sua essência para classificá-lo dentro do universo de figuras existentes no Direito (DINIZ, 2001). É a busca em fixar numa categoria jurídica específica a determinado instituto, neste caso o direito real de laje, motivo de debate e divisão de entendimentos entre os civilistas contemporâneos. E o entendimento desta faz-se necessário, pois as consequências jurídicas irão influenciar no campo tributário, objeto deste estudo.

Por força do novo artigo 1.510-A, CC, que restou silente pelo legislador, não há certeza exata sobre qual fora a pretensão adotada, no qual gerou adeptos da concepção que a laje é um direito real sobre coisa própria; e há adeptos que adotam a opção de que o direito de laje, se trata de direito real sobre coisa alheia. Contudo, o título que trata da laje encontra-se no final do Livro de Direitos Reais, muito depois dos títulos referentes à propriedade (direito real sobre coisa própria) e dos direitos reais de gozo ou fruição (superfície, servidões, usufruto, uso, habitação e concessões especiais para uso e moradia).

Aos autores que defendem que a laje é um direito de fruição (Flávio Tartuce, José Simão, Pablo Stolze, Rodolfo Pamplona, Salomão Viana, Wagner Inácio Dias, entre outros) afirmam a grande proximidade do direito real de laje com o de superfície, no sentido de que a lei apenas atribuiu ao lajeário os poderes de usar, gozar e dispor, de modo que não é cabível a reivindicação da laje, permitido apenas ao proprietário da construção-base da coisa toda, que incluiria a laje neste processo, mesmo com a existência de matrícula própria. Aos presentes autores a laje possui um “singular *animus*”,

próximo aos de domínio, pois neste há faculdades amplas concedidas por lei, mas cujo vínculo real pertence ao proprietário da construção-base.

Tartuce (2018, p. 1.243) afirma que:

Ricardo Pereira Lima já apontava que esta laje seria um direito real de superfície, na modalidade de sobrelevação (direito real de superfície sobre superfície, ou superfície em segundo grau), que não se encontra regulado no Código Civil, como exposto no histórico acima e, como todo direito real de fruição esta só existe advinda de uma propriedade preexistente.

O Superior Tribunal de Justiça - STJ, no REsp 1.478.254/RJ, com o relator Ministro Luis Felipe Salomão, ao tratar de demanda sobre a presença de vícios redibitórios em suposta laje, pronunciou-se sobre o tema, para desconfigurar o direito real de laje daquela situação, do qual entre outras características afirma que:

O objetivo da lei foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (art. 6º, da CF/88). Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia, na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior - da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção.

Assim, o STJ pareceu seguir entendimento doutrinário acima, consagrando a laje como direito real sobre coisa alheia. Contudo, não justificou sua tese para tal afirmação e, por se tratar de pronunciamento ainda recente do tema é possível que ocorram futuras modificações.

Em sentido contrário, Bruno de Ávila Borgarelli, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Cezar Fiuza, Cristiano Chaves de Farias, Francisco Eduardo Loureiro, Marcelo Couto, Vitor Frederico Kümpel, entre outros, o consideram como um novo modo de se enxergar a clássica propriedade, frente aos princípios da dignidade da pessoa humana e dos princípios que norteiam o direito imobiliário, do qual cada imóvel ocupa uma matrícula própria, pois é vedado um único imóvel possuir distintas matrículas em seu espaço.

Alvário Melo Filho (2008, p. 08), ao explicar o princípio da Publicidade do direito imobiliário esclarece que:

[...] Acresça-se, por oportuno, que a instituição do sistema de matrícula dos imóveis (Lei 6.015) significou uma mudança radical na sistemática registral

brasileira, substituindo-se a publicidade pessoal ou eclética pela publicidade real ou de fôlio real. Vale dizer, apesar da já existência do Indicador Pessoal e do Indicador Real, efetiva-se o registro dos títulos, que, não raro, condensam vários imóveis, diversamente do que acontece agora com o sistema de matrícula através do qual cada imóvel é objeto de um cadastramento autônomo e individualizado – a matrícula – a partir da qual se acompanha a história das mutações e a exata situação jurídico-real de cada imóvel.

Oliveira (2017, p. 12) afirma que o instituto “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, na visão do autor, “um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base, seja em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea”.

Conclui-se que há uma existência de uma propriedade desvinculada do solo, adaptado das realidades sociais existentes no Brasil, de modo que os institutos clássicos do direito precisam estar atualizados às mudanças contemporâneas aliados aos princípios que regulam o ordenamento jurídico nacional aliado ao direito de moradia (art. 6º, CR/88).

Contudo, o consultor afirma erroneamente que o titular da laje possui todos os poderes inerentes a propriedade, devido o enunciado do art. 1.510-A, § 3º, que não trata do poder de reivindicar a laje, o que poderia derrubar a tese defendida, na forma defendida por Carlos Roberto Gonçalves sobre a propriedade como:

O poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Assim, os poderes inerentes da propriedade são quatro: os de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Não possui todos os estes configuram apenas o exercício da posse (art. 1.196 do CC/02).

Apesar da lacuna legislativa no título referente a laje citado previamente, o § 1º do 1.510-A contempla o direito real de laje como unidade autônoma, sem possuir conexão com as outras áreas do proprietário da construção-base. Farias, El Debs e Lima (2017) defendem que diante disto é de se concluir que a laje deve possuir meios próprios de acesso diferenciados da construção-base e que, por ser autônoma, caberia ao titular reivindicá-la, atribuindo assim, em combinação com o § 3º, ao titular do direito real de laje

todos os direitos inerentes a propriedade, restando configurada um direito real sobre coisa própria.

Para corroborar a capacidade reivindicatória do titular de unidade autônoma pode-se fazer comparação ao condomínio edilício, que dispõe, além de áreas em comuns também de unidades autônomas, sendo estas últimas individualizadas, conforme julgado do STJ no Recurso Especial 722.752/RJ, relator Ministro Herman Benjamin.

Portanto, o seu titular pode exercer em relação a ela, todos os poderes inerentes ao domínio, como usar, gozar, dispor e reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha, nos termos do art. 1.228 do Código Civil (GONÇALVES, 2016).

Em sentido semelhante, o STJ, na REsp 1152148 SE 2009/0156052-4, relator Ministro Luís Felipe Salomão, que deu provimento acolhendo a alegação de descabimento do manejo de ação reivindicatória para condômino que se viu privado de utilizar sua vaga de garagem por uso indevido de outro condômino reiteradamente, pois a referida vaga em comento não possui matrícula independente no Registro de Imóveis, matrícula esta que a tornaria de uso exclusivo do titular como uma unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC/02), sendo deste modo apenas um acessório de sua unidade. Mesmo que em caso distinto, o STJ indiretamente acata a ideia defendida por Farias, El Debs e Lima (2017), visto que o Código Civil exige para o uso pleno da laje matrícula própria, coadunando com as ideias alhures delineadas.

Ademais, frise-se que o direito real de laje defendido por tais autores foge ao conceito clássico da propriedade, sendo um instituto *sui generis*, nova modalidade de se enxergar a propriedade, que apenas não dispõe da amplitude da propriedade plena devido à ausência de superfície conforme se espera da propriedade tradicional, atrelada ao solo.

Para Farias, El Debs e Lima (2017, p. 27), “esta ideia advém da constitucionalização do Direito Civil, utilizando os princípios delineados por Miguel Reale da socialidade e operabilidade”.

Kümpel e Borgarelli (2017, p. 04) defendem tal ideia dizendo que “há apenas um único titular e uma única unidade de poder, havendo entre lajeário e lajeador apenas direitos e deveres semelhantes aos direitos de vizinhança e, sujeição as regras de condomínio edilício, no que couber”.

Este trabalho é convencido pelas ideias dos últimos autores, pelos motivos acima expostos, reconhecendo a laje como direito real de propriedade. Contudo, percebe-se em ambas as posições doutrinárias a existência de posse com *animus domini*, de valor essencial para as afirmações a serem vistas adiante.

5. TRIBUTAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

A tributação nada mais é que o Estado impor ao particular a entrega ao Estado uma parcela do seu patrimônio, com o objetivo de financiar a máquina pública.

Nesse sentido, Pozzetti e Campos (2017, p. 260), esclarecem que “o imposto é de fato, uma rigorosa cobrança estatal cujo retorno ao indivíduo não está diretamente envolvido com ele. Nos impostos, o indivíduo paga ao Estado não porque recebeu diretamente, em razão do que pagou, qualquer serviço, mas sim porque tem o dever de contribuir para as despesas de interesse geral”.

Conforme dispõe o Código Tributário Nacional – CTN: “Art. 109. os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários.”

A compreensão do artigo 109 do CTN é importante, uma vez que, em virtude das novidades incluídas no Código Civil pela Lei n 13.465/2017, podem ocorrer divergências entre o proprietário da construção-base, o lajeário, que possui direito real sobre coisa própria, como defendido por este trabalho, e o Fisco, razão pela qual foi estudado o direito real de laje, instituto de direito privado, que não pode ser alterado por normas tributárias.

Muitos civilistas tratam a questão de encargos e tributos como mero ajuste contratual, entretanto o CTN em seu artigo 123 é claro quando expressa que “salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”. Se conclui que, por mais que possa haver um reajuste entre as partes no que concerne ao rateio dos créditos tributários, o inadimplemento, cujo resultado é a inscrição em dívida ativa

(art. 201, CTN), traz consequências negativas ao sujeito passivo da obrigação tributária, podendo ensejar em execução fiscal, se não adimplido em tempo hábil.

Dos tributos incidentes à laje é relevante falar sobre os impostos incidentes na propriedade e sobre a transferência do patrimônio, além de taxas e contribuições incidentes. A fim de enriquecer mais este conteúdo tentar-se-á estudar possibilidades de imunidades ou isenções neste instituto, com o intuito de melhor subsidiar o aplicador do direito.

6. IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE

A tributação é uma das formas que o Estado possui para captar recursos e realizar as suas atividades. Assim, o Poder de Tributar, do Estado, estende à diversos fatos geradores, todos estabelecidos por lei. O legislador faz uma diferença entre tributos e impostos, sendo que impostos é uma das espécies tributárias. Nessa espécie “impostos” os recursos arrecadados não podem ser vinculados a uma determinada despesas; eles são recolhidos pelo Estado, e ingressam no orçamento para fazer frente a todas as despesas que o Estado possui. Nesse sentido, o CTN define o que seria imposto: “Art. 16. Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte.”

Detalhando melhor, explica Alexandre (2018, p. 58) que:

Os impostos são, por definição, tributos não vinculados que incidem sobre manifestações de riqueza do sujeito passivo (devedor). Justamente por isso, o imposto se sustenta sobre a ideia da solidariedade social. As pessoas que manifestam riqueza ficam obrigadas a contribuir com o Estado, fornecendo-lhe os recursos de que esta precisa para buscar a consecução do bem comum. Assim, aqueles que obtêm rendimentos, vendem mercadorias, são proprietários de imóveis em área urbana, devem contribuir respectivamente com a União (IR), com os Estados (ICMS) e com os Municípios (IPTU). Estes entes devem usar tais recursos em benefício de toda a coletividade, de forma que os manifestantes de riqueza compulsoriamente se solidarizem com a sociedade. Em resumo, as taxas e contribuições de melhoria tem caráter retributivo (contraprestacional) e os impostos, caráter retributivo).

A competência para instituir impostos é atribuída pela Constituição Federal de maneira enumerada e privativa a cada ente, utilizando determinadas bases de riqueza. Dos impostos relacionados à propriedade a Constituição Federal de 1988 elencou duas: imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR, art. 153, VI, CR/88) e sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU, art. 156, I, CR/88). O primeiro é regulado pela Lei nº 9.393/1996 (ITR é tributo de competência da União), enquanto o segundo encontra-se nos arts. 32 a 34 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), e legislações municipais (a competência tributária do IPTU pertence aos municípios).

Destarte a realidade social das lajes, criadas no meio urbano, pelos motivos alhures delineados, não há vedação normativa à existência de lajes em imóveis rurais, por mais que sua visualização prática seja incerta, o que pode ensejar na incidência do ITR, que atribui ao fato gerador, ou hipótese de incidência em termos mais técnicos, a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, cuja semelhança é próxima a da hipótese de incidência do IPTU, motivo pelo qual as questões serão tratadas juntas deste imposto.

Conforme o art. 32 do CTN a hipótese de incidência do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Por consequência, o art. 34 define que o contribuinte do IPTU é o proprietário, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Em relação ao Imposto Territorial Rural, o imóvel se encontra localizado fora da zona urbana do município. De acordo com a jurisprudência do STJ, não é apenas o critério topográfico que determina a natureza rural do imóvel, mas também a sua destinação econômica, em virtude do Decreto-Lei nº 57/66, recepcionado com status de lei complementar, cujo art. 15 informa que estão sujeitos ao ITR os imóveis cuja destinação seja, a de exploração agrícola, pecuária ou indústria. Assim, havendo imóveis na zona urbana comprovados realizando as atividades acima descritas não haverá cobrança de IPTU, e sim do ITR. (STJ, 2a T., REsp 738.628/SP, Rel. Min. Castro Meira, j. em 12/5/2005, v. u., DJ de 20/6/2005, p. 259)

Proprietário é quem possui o título de domínio devidamente registrado no cartório de imóveis, com os poderes inerentes da propriedade (usar, gozar, dispor e reaver).

O titular do domínio útil é aquele que possui domínio direto do imóvel, podendo usar, gozar e dispor da propriedade apenas. É o caso das enfiteuses, atualmente vedadas pelo Código Civil, conforme art. 2.038.

Possuidor é aquele que tem, plenamente ou não, o exercício de algum dos poderes inerentes a propriedade. Contudo, a interpretação desse dispositivo legal deve estar em harmonia com o art. 156, I, da Constituição Federal. Nesse contexto, a posse apta a gerar a obrigação tributária é aquela qualificada pelo *animus domini*, ou seja, a que efetivamente esteja em vias de ser transformada em propriedade, seja por meio da promessa de compra e venda, seja pela posse *ad usucapionem* (STF, ARE 676.040 / PR).

Independente da natureza jurídica adotada para a laje é possível atentar que existe um animo de ser dono da laje, assim como para alguns doutrinadores tem-se uma gama ampla de poderes dominiais ao lajeário.

Desse modo, adotando quaisquer das posições doutrinárias infere-se que o lajeário de fato é o contribuinte sobre sua unidade, cabendo ao fisco municipal atentar-se a titularidade do mesmo, este constituído em registro, não cabendo responsabilidade a terceiros, afinal o proprietário da construção base em nenhuma das hipóteses previstas extensivamente pelo CTN deverá responder pelos impostos ali incidentes. Essa amplitude é possibilitada pela legislação tributária, pois o domínio útil e a posse são elementos inerentes ao direito de propriedade.

Por razões de segurança jurídica e paz social recomenda-se o atendimento à Sumula 399 do STJ pelo legislador municipal, e pelo legislador federal, no caso do ITR, para estabelecer normativamente o sujeito passivo do IPTU como o titular do direito real de laje.

7. IMPOSTOS SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO PATRIMÔNIO

Existem dois impostos sobre o referido tema, elencados na Constituição Federal: imposto de transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos (ITCMD, art. 155, I, CR/88) e o ITBI – Imposto de transmissão "inter vivos", a qualquer título, por



ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI, art. 156, II, CR/88).

O ITCMD é regulado por leis estaduais enquanto o ITBI é de atribuição legislativa dos municípios.

Contudo, cabe ressaltar que o CTN, entre os artigos 35 a 42, trata do chamado Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, que em essência é um imposto único tratando dos dois impostos supracitados. A disposição é válida, mas deve ser interpretada à luz da Constituição Federal de 1988, considerando a competência tributária prevista no Sistema Tributário Nacional.

No que concerne ao ITCMD, não há regulação quanto aos bens móveis no CTN, razão por que têm os Estados competência plena para tratar da matéria. Em relação ao ITBI, o art. 35 não foi recepcionado, devido a competência tributária ser diferente do previsto na Constituição Federal.

Iniciando pelo ITBI, a incidência do tributo abarca toda transmissão, a título oneroso, de propriedade imóvel, domínio útil, bem como os direitos reais sobre estes, excetuado a sucessão causa mortis e doação, que geram a incidência do ITCMD.

Bens imóveis por natureza são aqueles formados pelo solo e tudo o que se incorporar de forma natural, incluindo a superfície, subsolo e espaço aéreo, enquanto os artificiais são aqueles formados por tudo que o homem incorporar permanentemente ao solo, não podendo removê-lo sem sua destruição ou deterioração.

Das definições acima compreende-se para incidência do imposto os direitos reais sobre os imóveis (art. 1.225 do CC/02), suas ações assecuratórias e o direito de sucessão aberta, excetuando-se os direitos reais de garantia, pois a utilização do imóvel é uma garantia de uma obrigação pessoal. Apesar da não recepção parcial do art. 35 do CTN, a excetuação tem base neste artigo, em seu inciso II.

Por isto, é correto dizer com base no que foi exposto ao longo desta pesquisa que incide o ITBI na transmissão do direito de laje, atendidos os requisitos da lei (art. 1.510-D). Contudo, por força do art. 42 do Código Tributário Nacional cabe ao município eleger os sujeitos passivos da obrigação, podendo ser ou o adquirente ou o alienante imobiliário.

Para Loureiro (2017, p. 33), “é possível falar na possibilidade de usucapião de laje, caso haja domínio formal do terreno pela concedente, excetuando as modalidades especial rural e coletiva”. Diante disto, o STJ entende que a usucapião de bem imóvel, além de modo originário de aquisição da propriedade é também uma transmissão via judicial (STJ, REsp 118.360/SP, Rel. Ministro Vasco Della Giustina, 2010), de modo que não há qualquer negócio jurídico de Direito Privado existente nesta relação, não havendo assim uma alienação, conseqüentemente não incidindo o imposto.

Loureiro (2017, p. 42) também trata da desapropriação da laje como “forma de extinção da mesma, com a indenização sendo rateada proporcionalmente entre a concedente e o titular do direito real de laje”. Aplica-se ao caso o mesmo entendimento dado à usucapião.

Com relação ao ITCMD, relevante apenas a discussão quanto às transmissões *causa mortis* e doações de bens imóveis. Falar em transmissão *causa mortis* é falar de sucessão, previsto no art. 1.784 do CC/02, que trata do princípio da *saisine*. Já a doação se encontra no art. 538 e ss. do CC/02, definido como o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra pessoa.

Por se tratar de doação de uma laje, é seguro afirmar a incidência do ITCMD sem maiores problemas, uma vez que o instituto do direito real de laje, ao contrário da superfície, não tem caráter temporário, apenas possuindo caráter *perene*, que leva a concluir na sua vitaliciedade, podendo o instituto ser *causa mortis* a seus sucessores.

Quanto ao sujeito passivo da relação, vale utilizar a regra do art. 42 do CTN, do qual contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei, cabendo ao ente determinar se o sujeito será contribuinte (CTN, art. 121, parágrafo único, I) ou responsável (CTN, art. 121, parágrafo único, II). A diferença entre contribuinte e responsável reside apenas na relação com o tributo, se a mesma é direta ou indireta, não podendo a lei tornar o sujeito terceiro que não possua alguma relação com o fato gerador.

Castro, Lustoza e Gouvea (2016, p. 631) informam que:

Em regra, a legislação estadual fixa como contribuintes: na causa mortis, os herdeiros e legatários do de cujus; nas doações, os adquirentes dos bens doados, como contribuintes, e com base no art. 134, IV e VI, do CTN, o inventariante e os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, na modalidade de responsáveis tributários.

Em se tratando da laje, todos os sujeitos passíveis citados podem figurar na relação deste instituto para fins de cobrança da obrigação tributária do ITCMD. É possível que a legislação local estabeleça outros contribuintes e responsáveis, desde que tenham relação com o fato gerador.

Contudo, cabe uma observação. Considerando a tese de que a laje é direito real em coisa própria, é possível em teoria também afirmar que é possível a aplicação no que couber de direitos reais de fruição sobre a laje. Partindo desta ideia torna-se necessário tecer alguns comentários na doação com reserva de usufruto da laje, pois do que se depreende do art. 35, do CTN, o fato gerador pode ser a transmissão a título gratuito de direitos reais sobre imóveis, ressalvados os direitos reais de garantia, capaz de incidir o ITCMD sobre tal usufruto.

A doação com reserva de usufruto é aquela geralmente realizada entre pais e filhos, dos quais os doadores podem usar e fruir do bem durante sua vida, consolidando a propriedade em favor dos donatários no momento da morte daqueles, por isso é possível que haja incidência do ITCMD no momento da instituição do usufruto (ITCMD Doação) e da morte (ITCMD Causa Mortis), ainda mais considerando que o instituto da laje tem raízes familiares.

Castro, Lustoza e Gouvea (2016, p. 632) afirmam que “a jurisprudência dominante veda a dupla incidência neste caso, cabendo ao legislador estadual decidir o momento adequado para o fato gerador neste caso, pois a propriedade é a mesma a todo o tempo”.

Nas questões envolvendo a herança é interessante notar as situações envolvendo a renúncia que pode haver da laje, doutrinariamente classificadas em translativa gratuita, translativa onerosa e abdicativa.

Na renúncia translativa gratuita há transferência para pessoa específica, sem qualquer contraprestação por parte deste, configurando um contrato de doação. Assim, neste caso há incidência tanto de ITCMD Causa Mortis, no momento da morte, e ITCMD Doação, no momento da doação.

Na renúncia translativa onerosa há aceitação tácita da herança e posterior transferência, incidindo tanto no ITCMD Causa *Mortis* quanto no ITBI, de competência municipal. Contudo, como menciona Carneiro apud Castro, Lustoza e Gouvea (2016, p. 636), “é preciso verificar se na transferência os valores recebidos de herança são superiores ao da meação e se a compensação financeira para equilibrar os quinhões distribuídos de forma desproporcional”.

Já na renúncia abdicativa inexistente operação de transmissão, já que se beneficia o próprio monte, então não cabe incidência nem de ITCMD nem de ITBI.

Outro ponto interessante é da possibilidade de se instituir o fideicomisso da laje, do qual o lajeário pode por testamento deixar o bem para o sucessor (fideicomissário) do seu herdeiro (fiduciário).

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento da REsp 1.004.707/RJ declarou que a incidência do ITCMD só é válida na operação de fideicomisso, não podendo incidir novamente no momento da extinção do fideicomisso, sob pena de bitributação.

8. OUTROS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A LAJE

Na prática, por se tratar de uma modalidade contemporânea da propriedade, é cabível a incidência na laje das taxas de serviços públicos específicos e divisíveis, notadamente a taxa de lixo, consolidada pela Súmula Vinculante 19.

Também se verifica a incidência das contribuições de melhoria, caso ocorra valorização imobiliária da laje, assim como da contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública.

O contribuinte em todos estes casos deve ser o lajeário, pois é o titular daquele direito, cabendo ao fisco e ao contribuinte as ações necessárias para o reconhecimento e individualização da unidade autônoma.

9. POSSIBILIDADE DE IMUNIDADES AO TITULAR DA LAJE



De acordo com o art. 1.510-A, § 1º, do Código Civil, a laje pode contemplar o subsolo ou espaço aéreo de terrenos públicos e privados, o que pode levar a ponderações sobre a possibilidade de se adquirir imunidade.

Em um primeiro momento, questiona-se a possibilidade de definir imunidade em lajes sobre a propriedade de um imóvel público; em segundo momento a possibilidade de haver imunidade nas lajes presentes em terreno de templos; por fim, em um terceiro momento a possibilidade de afirmar no plano teórico a existência, ainda que de baixa probabilidade prática a existência de uma laje em pequenas glebas seria imune ao ITR.

No que tange ao primeiro momento, parece correto afirmar que não há incidência, pois a propriedade e a laje possuem matrículas diferentes, sendo possível realizar demarcações diferenciadas entre as duas, incluindo os meios de acesso a ambos.

Ainda, na possibilidade da realização de contrato de cessão entre o ente público e o lajeário, a imunidade restaria afastada, com o objetivo de se evitar uma utilização fraudulenta da imunidade. Neste mesmo sentido, o art. 150, § 3º, da Constituição Federal, ao tratar do contrato de compromisso irrevogável e irretratável de compra e venda afasta a imunidade. Assim, se a imunidade deixa de existir em um compromisso de compra e venda, também estará afastada em um contrato de cessão realizado com o ente público.

Quanto ao segundo momento, tem-se que nas imunidades religiosas sua aplicação é condicionada, pois as atividades relacionadas às suas propriedades devem estar conectadas às finalidades essenciais das entidades nelas mencionadas, de acordo com Sabbag (2018). Deste modo, é preciso avaliar o propósito da cessão.

Sendo o lajeário pessoa que possua relação com a igreja, que utilize daquela laje para uma próxima convivência ao seu templo, de modo que tenha sua moradia finalidade de estar desempenhando atividades relativas à suas crenças, sem fins econômicos, tal qual ocorre nas casinhas em terrenos de propriedade tipicamente religiosas, tais quais as cristãs, são merecedoras de imunidade, pois atendem em sua essência a finalidade religiosa. Em pensamento semelhante, leciona Baleeiro (1998, p. 136):

O templo não deve ser apenas a igreja, sinagoga ou edifício principal, onde se celebra a cerimônia pública, mas também a dependência acaso contígua, o convento, os anexos por força de compreensão, inclusive a casa ou residência especial, do pároco ou pastor, pertencente à comunidade religiosa, desde que não empregados em fins econômicos.

Seguindo o entendimento acima, tem-se nas lições de Carvalho (2000, p. 185):

As edificações onde se efetuam as atividades de cunho religioso devem ser consideradas templos, não sendo demais afirmar que o interesse da sociedade e todos os valores fundamentais tutelados pelo ordenamento jurídico concorrem para estabelecer as fronteiras do proselitismo religioso e a adequada utilização dos templos onde se realizem os ofícios.

O terceiro momento possui uma dificuldade de interpretação. O art. 150, § 4º aduz que o ITR não “*incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel*”. A Lei n. 9.393/96, art. 2º, ainda insere a expressão “*quando as explore, só ou com sua família*”.

Avaliando o disposto no art. 150, § 4º, e por se tratar de imunidade, não parece correto interpretar a existência de imunidade, visto que haverá dois imóveis, com duas matrículas distintas, assim como dois proprietários, mesmo que atendam às áreas definidas no parágrafo único do art. 2º da Lei 9.393/96. Contudo, isto gera uma situação injusta, se avaliarmos o contexto pelo qual se fizeram surgir socialmente as lajes, já mencionado em tópicos passados.

A única possibilidade possível, seria verificando a possibilidade de isenção atribuída no art. 3º da lei, especificamente em seu inciso II:

Art. 3º São isentos do imposto:

(...) *omissis*

II - o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados no parágrafo único do artigo anterior, desde que, cumulativamente, o proprietário:

- a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros;
- b) não possua imóvel urbano.

Contudo, o art. 111 do Código Tributário Nacional é claro quando afirma que deve ser feita a interpretação literal quando se trata de outorga de isenções. Interpretando isto, apenas poderia se considerar a possibilidade de isenção caso a laje fosse considerada um direito real em coisa alheia, tese ao qual este trabalho não se coaduna.

Diante disto, não se vê possibilidade plausível para isenção nem imunidade referente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A instituição do direito real de laje pela legislação sem dúvidas é uma grande concretização do direito fundamental a moradia, regularizando uma situação deixada a margem por tanto tempo.

Apesar desta efetivação legislativa, surgiu-se o questionamento das responsabilidades fiscais para os possuidores do direito real de laje, prevista no Código Civil mas sem definição precisa dessa relação jurídica que, devido ao seu relevante caráter social, pode gerar inseguranças jurídicas aos lajeários, podendo desestimular essa situação fática.

Diante disto, esta pesquisa foi bem-sucedida em estabelecer orientações jurídicas com teses e possibilidades aos interpretes da norma jurídica para a relação jurídica do lajeário com o Fisco acerca da tributação incidente sobre a Laje.

Do estudo da Lei nº 13.465/2017 percebe-se que ainda há lacunas a serem melhor esclarecidas, principalmente quanto a natureza jurídica real do instituto, que traz consequências jurídicas diferenciadas a depender da abordagem defendida, sendo este trabalho exitoso em concluir que a laje é direito real sobre a coisa própria, por se enxergar no Código Civil os elementos inerentes a propriedade, advertindo porem que a laje é uma visão contemporânea da clássica propriedade, adaptada às novas realidades sociais, destacadas do solo, apoiada em princípios constitucionais, influenciadores no processo de constitucionalização do direito civil.

Assim, o polo passivo na relação jurídico-tributária é o lajeário, uma vez que ele tem o direito real sobre coisa própria, sendo proprietário de fato, o que o torna contribuinte dos impostos sobre a propriedade, sobre a transmissão de patrimônio, dos demais tributos nas possibilidades previstas na Constituição e na legislação infraconstitucional.

No que tange a possibilidades de aplicação de imunidades a laje, a possibilidade plausível se dá somente a uma laje instituída em templo, apesar de a realidade do objeto ser considerada remota, dentro do terreno do templo, que atender a finalidade.

Por fim, seja qual for a natureza jurídica da laje que for estabelecida pelo ordenamento jurídico, os encargos fiscais permanecerão ao lajeário, na condição de contribuinte, cabendo ao poder público reajustar sua legislação de modo a não gerar dívida na hora do lançamento dos créditos tributários.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito Tributário Esquemático**. 12ª Ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2018.

ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia**. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XX, n. 164, set 2017. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7. consultada em 21 mai. 2021.

BALEIRO, Aliomar. **Direito Tributário Brasileiro**, 12ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, jan 2002. Disponível em: CONGRESSO NACIONAL, BRASILIA: 2018.

BRASIL. **Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, jan 2002. Disponível em: CONGRESSO NACIONAL, BRASILIA: 2018.

BRASIL. **Lei 10.046, de 10 de Janeiro de 2002. Código Civil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, jan 2002. Disponível em: CONGRESSO NACIONAL, BRASILIA: 2018.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana entre outros**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, jul 2017. Disponível em: CONGRESSO NACIONAL, BRASILIA: 2018

BRASIL. Medida Provisória 759, de 22 de dezembro de 2016. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana entre outros**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, dez 2016. Disponível em: CONGRESSO NACIONAL, BRASILIA: 2018

BRASIL. STJ. **RECURSO ESPECIAL : REsp: 1.152.148 SE 2009/0156052-4, Relator:**



Ministro Luis Felipe Salomão. DJ: 13/08/2013. Revista Condomínio, 2017. Disponível em: <http://www.revistacondominio.com.br/index.php/noticias-recentes/item/157-jurisprudencia>. consultada em 18 mai. 2021.

BRASIL. STJ. RECURSO ESPECIAL : **REsp 1.478.254 RJ 2014/0181993-0. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão.** DJ: 04/09/2017. JusBrasil, 2017. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/495574630/recurso-especial-resp-1478254-rj-2014-0181993-0/inteiro-teor-495574650>. consultada em 26 mai. 2021.

CASTRO, Eduardo M. L. Rodrigues; LUSTOZA, Helton Kramer; GOUVÊA, Marcus de Freitas. **Tributos em Espécie.** 3. ed., Salvador: Ed. Juspodivm, 2016.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário.** 11. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Conflito de normas.** 4ª ed. impressa: São Paulo, Saraiva, 2001.

FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha, DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** Salvador: Ed. Juspodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil – Volume único.** Salvador: Ed. Juspodivm, 2017.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017.** Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje>. consultada em 20 mar. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas.** 12ª ed., São Paulo: Saraiva, 2017. V.5.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I.** Migalhas. set. 2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I> . consultada em 26 mai. 2021.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de Laje e Superfície.** Arisp Jus, ano II, n. 12, p. 6-11, abr. 2017. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie>. consultada em 26 mai. 2021.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Tributário.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário.** 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. **Código Tributário Nacional: anotações à Constituição, ao Código Tributário Nacional e às Leis Complementares 87/1996 e 116/2003**. 6. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2017.

MELO, Alvaro Filho. **Princípios Do Direito Registral Imobiliário**. Arisp Jus, jul 2008. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>. consultada em 23 mai. 2021.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em consultada em 11 mai. 2021.

PAULSEN, Leandro. **Curso de Direito Tributário Completo**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

POZZETTI, Valmir César. CAMPOS, Jalil Fraxe. **Icms Ecológico: um desafio à sustentabilidade econômico ambiental no Amazonas**. Revista Jurídica Unicuritiba; vol. 02, nº. 47, Curitiba, 2017. pp. 251-276. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?user=78jNAsgAAAAJ&hl=pt-BR#d=gs_md_cita-d&u=%2Fcitations%3Fview_op%3Dview_citation%26hl%3Dpt-BR%26user%3D78jNAsgAAAAJ%26citation_for_view%3D78jNAsgAAAAJ%3A5nxA0vEk-isC%26tzom%3D180; consultada em 02 mai. 2021.

POZZETTI, Valmir César. PRESTES, Fernando Figueiredo. **A primeira norma técnica para cidades sustentáveis: uma reflexão sobre a problemática urbana**. Rev. de Direito Urbanístico, Cidade E Alteridade| e-ISSN: 2525-989X| Porto Alegre | v. 4 | n. 2 | p. 117–134|Jul/Dez. 2018. Disponível em https://scholar.google.com.br/citations?user=78jNAsgAAAAJ&hl=pt-BR#d=gs_md_cita-d&u=%2Fcitations%3Fview_op%3Dview_citation%26hl%3Dpt-BR%26user%3D78jNAsgAAAAJ%26citation_for_view%3D78jNAsgAAAAJ%3AISLTfrupKqC%26tzom%3D180; consultada em 21 mai. 2021.

POZZETTI, Valmir César; TAVARES, Jaíse Fraxe. **Grafitagem no meio ambiente urbano: arte ou poluição visual?** Revista Direito Ambiental e sociedade, v. 9, n. 2, maio/ago. 2019 (p. 241-270). Disponível em: <http://ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/viewFile/7888/3969>, em consultada em 29 mai. 2021.

POZZETTI, Valmir César; LOUREIRO, Rebecca Lucas Camilo Suanno. **Impactos da Legitimação Fundiário no Meio Ambiente Urbano**. Revista Jurídica Unicuritiba; vol. 02, nº. 59, Curitiba, 2020. pp. 283 – 310. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?user=78jNAsgAAAAJ&hl=pt-BR#d=gs_md_cita-d&u=%2Fcitations%3Fview_op%3Dview_citation%26hl%3Dpt-BR%26user%3D78jNAsgAAAAJ%26citation_for_view%3D78jNAsgAAAAJ%3AzA6iFVUQeVQC%26tzom%3D180; consultada em 24 mai. 2021.



ROSSI, Alini. **Direito real da laje: você sabe do que se trata?** Jornal Cruzeiro do Sul. Artigos. Sorocaba, SP. 17 fev. 2017. Disponível em: <http://www.jornalcruzeiro.com.br/materia/765917/direito-real-da-laje-voce-sabe-do-que-se-trata>. consultada em 12 mai. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **O Novo Direito Real de Laje**. Jornal Carta Forense, São Paulo, 2017. Disponível em: <http://www.cartataforense.com.br/conteudo/colunas/o-novo-direito-real-de-laje/17470>. consultada em 22 mai. 2021.

STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje: finalmente, a lei!**. Revista *Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59131>. consultada em 25 mai. 2021.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil: Volume único**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: método, 2018.