

Concessão Especial

A Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia é uma previsão constitucional que busca efetivar o direito à moradia:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até **duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição**, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, **desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural**.

O Estatuto das Cidades regulamentou esta disposição Constitucional e incluiu a Concessão Especial de Uso para fins de moradia no rol de direitos reais do Código Civil. O próprio texto Constitucional traz os requisitos – cumulativos – para que haja a concessão deste direito real:

- O imóvel deve ser de propriedade da Administração Pública direta ou indireta e ter menos de 250 m²;
- O morador não pode possuir outro imóvel;
- Uso do imóvel para moradia por mais de 5 anos ininterruptos.

Este direito é uma forma de efetivar e reconhecer as populações historicamente marginalizadas que residem em áreas consideradas de domínio público por não terem outro local para morar. A Concessão Especial de Uso para fins de Moradia pode ser efetivada de *forma coletiva*, quando não for possível precisar as frações ideais de cada morador.

Direito Real de Laje

O direito real de laje é o mais novo direito real, e consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo (novo art. 1.510-A do Código Civil).

Em outras palavras, o Código Civil passa a permitir algo que já existia na prática: alguém tem um imóvel (uma casa, p. ex.) e cede a outra pessoa a parte de cima deste imóvel ou até mesmo a parte de baixo para que lá se construa outra edificação autônoma em relação à construção pré-existente. Observe que, apesar do nome, a superfície cedida no direito real de laje pode ser concedida para andares subterrâneos.

O instituto é alvo de muitas críticas pela doutrina por se tratar de mera espécie de direito real de superfície (superfície de graus sucessivos ou de sobrelevação) e, ainda, por usar o termo popular

'laje' de forma atécnica, o que pode gerar más interpretações do instituto.