

# **II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II**

**CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA**

**ILTON GARCIA DA COSTA**

**MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG - Minas Gerais

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Secretário Executivo** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove - São Paulo

#### **Representante Discente - FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF - Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP - São Paulo (suplente)

#### **Secretarias:**

##### **Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM - Distrito Federal

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG - Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuriitiba - Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB - Paraíba

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Unifor - Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

---

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Ilton Garcia Da Costa; Maria Creusa De Araújo Borges – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-249-1

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, pandemia e transformação digital: novos tempos, novos desafios?

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. II Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

### DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

---

#### **Apresentação**

O estado de emergência de saúde pública de interesse internacional, declarado pela Organização Mundial da Saúde (OMS), em 30 de janeiro de 2020, em decorrência do novo coronavírus (COVID-19), impactou na vida e na sociedade no final da segunda década do século XXI (BORGES, ABDI, 2020). Uma situação de emergência societária global que coloca novos desafios para o campo da pesquisa jurídica.

O Direito Civil, como uma área de conhecimento enraizado na sociedade e na cultura, não fica incólume a esse estado de emergência. Novas agendas de pesquisas são inauguradas. Novos problemas, abordagens, metodologias são utilizados para tratar dos imensos desafios advindos da situação de emergência. Simultaneamente, problemas e objetos de estudo tradicionais ao campo são revisitados com olhares e lentes que permitem o desencadear de soluções jurídicas transitórias. Desafios de ordem metodológica e epistemológica emergem para serem pensados pelos juristas e outros atores relevantes ao campo do Direito.

Nesse contexto, o Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo II, no quadro do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), reuniu pesquisadores para discutir essa nova agenda de pesquisa à luz de novas abordagens teóricas e metodológicas. O estado de emergência em decorrência da pandemia suscitou, também, a necessidade de imersão densa nas novas tecnologias, necessidade acompanhada de problemas jurídicos atinentes à Lei Geral de Proteção de Dados, matéria bastante discutida no âmbito do GT. Além disso, relações jurídicas foram discutidas tendo como cenário o estado de emergência, tais como: responsabilidade civil; relações contratuais; a questão da administração dos condomínios; a relação médico-paciente; a utilização de medicamentos; a situação prisional e a responsabilidade do Estado; a questão da proteção das pessoas com deficiência.

Resta claro que o Direito Civil passa por intensas transformações, que demanda diálogo jurisprudencial, doutrinário. Demanda, sobretudo, conhecimento das novas legislações emergenciais que impactam no campo da pesquisa do Direito Civil e as suas interações com a Constituição e o Direito Internacional.

A tarefa de coordenar este GT com textos e apresentações do mais alto nível nos honrou.

Desejamos boa leitura a todos em especial aos estudiosos do assunto.

Ilton Garcia da Costa - UENP

César Augusto de Castro Fiuza - UFMG / FUMEC

Maria Creusa de Araújo Borges - UFPB

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo II apresentados no II Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 7.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva ou na CONPEDI Law Review. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

**AQUISIÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE POR USUCAPIÃO: NOTAS  
INTRODUTÓRIAS E QUADRO JURISPRUDENCIAL**

**THE SLAB RIGHT ACQUISITION THROUGH USUCAPIÃO: INTRODUCTORY  
NOTES AND JURISPRUDENTIAL FRAMEWORK**

**Rafael Vieira De Azevedo <sup>1</sup>**  
**Roberto Paulino De Albuquerque Junior <sup>2</sup>**  
**Renan Pereira Xavier da Silva <sup>3</sup>**

**Resumo**

Este trabalho tem como temática o direito real de laje e o instituto da usucapião. Como problema de pesquisa, indaga acerca da possibilidade da aquisição de direito real de laje pelas vias do usucapião, em face da ausência de previsão legislativa expressa. Utilizou-se do método dedutivo, sendo a pesquisa exploratória, descritiva, explicativa e bibliográfica documental, voltando em torno de leis, decisões e doutrina, a fim de delinear contornos para uma análise integrada à jurisprudência brasileira. Concluiu-se que o usucapião do direito de laje é aceito tanto na doutrina, como na jurisprudência pátria.

**Palavras-chave:** Direito civil, Direito das coisas, Direito real de laje, Usucapião, Jurisprudência

**Abstract/Resumen/Résumé**

This work has as its theme the slab, as a right in rem, and the usucapião institute. As a research problem, it inquires about the possibility of acquiring a slab right through the usucapião, given the absence of express legislative provision for this purpose. The research utilized the deductive method, and was exploratory, descriptive, explanatory and bibliographic, revolving around laws, decisions and doctrine, in order to outline outlines for an analysis integrated to Brazilian jurisprudence. It was concluded that the usucapião of the slab right is accepted both in the doctrine and in the domestic jurisprudence.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Private law, Right in rem, Slab right, Usucapião, Jurisprudence

---

<sup>1</sup> Professor Adjunto da UFRN. Doutor e Mestre em direito privado pela Faculdade de Direito do Recife (UFPE).

<sup>2</sup> Doutor em Direito Privado pela UFPE. Professor adjunto da UFPE. Líder do grupo de pesquisa Fundamentos do Direito Privado Contemporâneo – UFPE. Registrador de Imóveis.

<sup>3</sup> Estudante da Graduação em Direito pela UFPE. Bolsista de Iniciação Científica pela FACEPE com pesquisa vinculada ao grupo de pesquisa Fundamentos do Direito Privado Contemporâneo – UFPE.

## **1. INTRODUÇÃO**

O direito real de laje, que atualmente contém o objeto do direito de superfície por sobrelevação e infrapartição, foi inserido no rol de direitos reais do Código Civil vigente (art. 1.225 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) pela Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, convertida posteriormente na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

As motivações de criação do instituto foram permeadas por uma proposta de regularização fundiária, atendendo às emergentes necessidades urbanísticas do país.

Observada, portanto, a lei de sua inserção, tem-se que o direito de laje é um direito real autônomo, cujo objeto se separou do direito de superfície e que era, até então, por ele abarcado, estando vinculados tanto o regramento quanto o estudo de ambos os institutos.

Discussões doutrinárias foram travadas a respeito da natureza jurídica da laje, se direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia, de modo que ainda não se visualiza na atualidade um posicionamento doutrinário e jurisprudencial parâmetro.

Dada a recente regulação legal do instituto, entretanto, muitos pontos da matéria ainda se demonstram pouco tratados. O presente artigo, pois, pretende delimitar e analisar a possibilidade de aquisição do direito real de laje pelas vias originárias do usucapião, em vistas da consolidação jurídica de situações fáticas possibilitada pela concretização do instituto aquisitivo. Para tanto, as técnicas de pesquisa documentais e bibliográficas são de grande utilizada para a consecução dos objetivos, observado, ainda o método da dogmática jurídica. Isto é, a produção de um conhecimento dedicado à interpretação e à sistematização de normas tidas como jurídicas, voltejando em torno de leis e sobre a bibliografia correspondente (SOUTO, 2014, p. 39).

Ainda, a problemática remonta a um antigo debate da aquisição por usucapião do direito de superfície e de outros direitos reais limitados.

A questão é enxergada como medida aliada ao atendimento da função social da propriedade, consoante o assentamento do propósito legislativo do direito de laje, isto é, o de possibilitar um melhor aproveitamento do solo nos centros urbanos para fins de moradia.

## **2. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE**

Em primeiro passo, para que se esclareça o instituto precisamente, aponta-se para a sua correlação com o direito de superfície. E isso se explica através da compreensão que o

objeto da laje era contido anteriormente no objeto da superfície (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2017). A laje, pois, é um direito criado posteriormente ao direito de superfície.

Uma compreensão efetiva desses dois direitos distintos parte do conhecimento da ideia de acessão. A regra da acessão emana do princípio de que tudo que é construído ou plantado se incorpora ao solo. Os romanos tinham esse princípio forma do axioma “*superficies solo cedit*” – aquilo que é implantado na superfície incorpora-se ao solo e se torna uma só coisa indivisa. Em exemplo, se um sujeito tem a propriedade de um determinado terreno e, em algum momento, constrói um prédio, este prédio deixa de ter existência autônoma e passa a fazer parte do terreno. Presume-se, nesses termos, que tudo que foi construído no solo, ou plantado, o foi por conta e à ordem do proprietário.

Comenta Teixeira, pormenorizadamente:

“Concedido o direito de superfície, pelo proprietário do solo em favor de outrem, a construção ou plantação que este realizar sobre o solo não seguirá a sorte do solo (principal) imediatamente, porque a concessão da superfície implica a suspensão da regra da acessão. E, até que o direito concedido alcance o seu termo final, o domínio da construção ou da plantação feita pelo superficiário a este pertencerá com exclusividade, a título de propriedade resolúvel separada da propriedade do solo, que pertence (e não deixa de pertencer) ao *dominus soli*. Mas, chegando o direito de superfície ao termo por que foi constituído, cessa o motivo da suspensão da acessão e esta retoma seu efeito aquisitivo no total do seu vigor, por isso que o acessório passa, de imediato, a seguir a sorte do principal (solo) e o *dominus soli* adquire, em consequência, a propriedade da construção ou plantação, de pleno direito, com ou sem a obrigação de indenizar, pois a cessão é modo de adquirir” (TEIXEIRA, 1993, p. 54).

O direito real de superfície foi trazido ao direito brasileiro justamente na intenção de promover a suspensão do princípio da acessão e de permitir que alguém construa em terreno alheio e, ainda assim, se torne proprietário da construção, separadamente da propriedade do solo. O mesmo vale para as plantações.

O conceito técnico de superfície é, portanto, o direito real que suspende os efeitos da acessão e permite que se tenha propriedade autônoma sobre o objeto da construção ou da plantação (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2017).

Pode-se construir ou plantar em terreno alheio, ser proprietário da construção ou plantação, e o solo continuar em propriedade de outrem. O objeto da construção ou plantação é o que se toma por implante, ou propriedade superficiária. Os sujeitos envolvidos são o superficiário – que é o titular do direito de superfície – e o proprietário do solo.

Todavia, a ideia etimológica subjacente à expressão superfície passa a impressão que o direito de superfície se limita à camada finíssima que recobre o solo. E, de maneira natural,

não é disso que o instituto se trata, pois o direito de superfície é o direito real que suspende os efeitos da acessão, e a acessão não incide apenas no solo.

Se há construção no subsolo ou no espaço aéreo, haverá incidência da regra da acessão.

Assim, na doutrina clássica, classifica-se o direito de superfície nestas três modalidades distintas (sob o solo, no subsolo e no espaço aéreo), antes mesmo de existir qualquer ideia de regulação legal de direito de laje.

No Brasil, houve a previsão legal da constituição da superfície no que tange ao subsolo e ao espaço aéreo desde o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), cuja figura foi substituída recentemente pelo direito real de laje.

E é por essa razão que tanto se fala em direito de superfície para o estudo e para o delineamento dos regramentos do direito de laje.

A previsão da superfície remonta a décadas na legislação brasileira, tratando-se de um instituto relativamente complexo, mas pouco utilizado.

Os anseios doutrinários deram azo ao “desmembramento” das figuras da superfície por sobrelevação e infrapartição para o seu enquadramento na figura do direito de laje, visando reconhecer uma informalidade fática muito corriqueira nas grandes cidades brasileiras.<sup>1</sup>

A figura da superfície por sobrelevação ou infrapartição para a finalidade de regularização de situações fáticas e informais em moradias populares começou a ser salientada no contexto brasileiro, sobretudo pelos autores que discutem a questão urbanística do estado Rio de Janeiro.<sup>2</sup>

Diante da escassez de terreno propriamente dito, é prática comum a negociação da construção de pavimentos superiores em cima de suas casas.<sup>3</sup> Aponta Zanini (2019, p. 375) que a “legislação utilizou a nomenclatura ‘laje’, que certamente está longe de ser a tecnicamente mais adequada, mas está em consonância com a expressão empregada popularmente”.

É importante apontar que apesar da previsão do direito real de laje no ordenamento, a figura do direito de superfície continua presente e vigente, coexistindo ambos os direitos reais, porém com uma nova aplicação.

---

<sup>1</sup> Nesse contexto, autores como Tepedino (2006) passaram a chamar essa prática costumeira das cidades de direito de laje e, dessa maneira, os projetos legislativos começaram a ser discutidos.

<sup>2</sup> Trata-se de localidade onde o valor do metro quadrado é muito alto e é custoso até mesmo para comprar um imóvel não regularizado nas favelas urbanas, como na Rocinha e no Vidigal.

<sup>3</sup> O “direito de laje” é uma prática muito comum nos subúrbios brasileiros, principalmente nas favelas, onde a superpopulação dos morros, o terreno acidentado e a dificuldade financeira em adquirir um domínio, ensejam a sobreposição de casas, muitas vezes de entes da mesma família, como forma de aproveitar o mesmo espaço (RODRIGUES, 2017, p. 7). As lajes, ou “puxadinhos”, construções feitas em acréscimos superiores ou inferiores a uma construção já existente, surgiram com a intenção de ampliar o uso e aproveitamento do solo, viabilizando a satisfação de uma clara necessidade de moradia no contexto social do Brasil (FARIAS et al, 2018, p. 28).



Existe a previsão do direito de superfície no Estatuto da Cidade e no Código Civil, e, agora, existe a previsão da laje no Código Civil. A grande questão é que o direito de laje tomou para si o objeto do direito de superfície nas suas modalidades de construção ou no espaço aéreo e no subsolo.

A laje, instituto derivado de outro mais amplo, isto é, da superfície, se tornou, assim, mais amplo do que aquele que lhe originou. Atualmente, portanto, o objeto da superfície se reduziu somente ao que se encontra sob o solo; enquanto que o do direito real de laje é o que se implanta no subsolo e no espaço aéreo.

Quanto ao regramento do direito real de laje no texto legislativo, elaborou-se uma seção própria para seu regramento (Título IX do Código Civil, artigos 1.310-A ao 1.510-E), que resolve alguns problemas que existiam anteriormente, como, por exemplo, a possibilidade de ser registrada uma matrícula autônoma para a laje no Registro de Imóveis – situação que para o direito de superfície não se tinha uma regra específica.

A redação do Código Civil que define o direito de laje é a seguinte:

“Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes (BRASIL, 2002).

Sobre esse tratamento legislativo, algumas considerações devem ser tecidas, a começar pela natureza jurídica do direito de laje.

Há larga dissonância doutrinária entre a figura da laje se enquadrar como direito real ilimitado (sobre coisa própria, figurando, portanto, como modalidade proprietária, ou até

mesmo uma espécie *sui generis* de direito real) ou direito real limitado (sobre coisa alheia, assemelhado ao regime superficiário).

Eduardo Marchi (2018, p. 25-26) reitera a visão da laje como direito real limitado, sobre coisa alheia, em semelhante condição à da propriedade superficiária:

“Não só oposto ao bom senso como ainda esdrúxulo, pois, caso contrário, teríamos a faixa horizontal da superfície superior pertencente a uma primeira pessoa, a da construção base a uma segunda e a da superfície inferior a uma terceira, restando a faixa do solo necessariamente no domínio daquela segunda pessoa.

Isso não faz qualquer sentido, até porque as propriedades do solo e da construção-base já estariam separadas, por meio da alienação, entre essas duas faixas, do domínio apartado da superfície inferior.

Além disso, pela lógica jurídica, nessa situação, por força do princípio da acessão (*‘superficies solo cedit’*), o solo, a rigor, deveria pertencer ao dono da superfície inferior, e não ao proprietário da construção-base.

De mais a mais, se dúvida houvesse quanto à inclusão do solo, ela seria afastada em face do ditado constante §1.º do art. 1.510-A, em que se faz expressa referência ao “subsolo” de terrenos públicos ou privados.

Nesses termos, não há como não se admitir uma interpretação necessariamente ampla do inédito instituto jurídico.

Na verdade, tudo somado, a verdadeira *fattispecie* legal da nova figura jurídica do ‘direito real de laje’ não se acha no caput do art. 1.510-A, mas sim, quanto à substância, em seu §1.º [...].

Ora, da maneira como redigido esse dispositivo e dos termos empregados pelo legislador, estamos claramente diante da figura jurídica da propriedade superficiária em sentido amplo – o que é ótimo.

Estão aí presentes as características fundamentais da clássica figura jurídica da propriedade superficiária: a partir da ‘projeção vertical’ decorrente da conhecida regra de extensão da propriedade imobiliária [...] temos a possibilidade de sua divisão por planos horizontais [...], constituindo cada um deles um domínio separado, vale dizer, ‘unidade imobiliária autônoma’. Em resumo: a propriedade separada do solo (=subsolo) e da superfície (=inferior, construção-base e superior)” (MARCHI, 2018, p. 25-26).

STOLZE et al (2020, p. 1734-1735) entendem que apesar das peculiaridades próprias que o distingue dos outros da mesma espécie (como a noção das faculdades do domínio), o instituto não pode ser tomado como direito real sobre coisa própria porque trata-se de derivação da cessão de uso da superfície lajeária superior ou inferior da construção-base.

No mesmo sentido, o instituto é compreendido como derivado do direito de superfície, como já salientado, cujo objeto separou-se do regramento superficiário e que inclusive já estava

previsto, no Estatuto das Cidades, na modalidade de sobrelevação do direito de superfície (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2017), se perdendo uma oportunidade de aprimorar o normativo do direito de superfície.

Uma outra anotação: toma-se que o proprietário construção-base mantém o direito de reaver a estrutura da coisa, abarcando tanto a sua construção-base como, também, a laje; ao passo que o lajeário não tem o direito de reivindicá-la contra terceiro, restando-lhe apenas o ingresso de demandas possessórias. Conforme o §3º do art. 1.510-A, do Código Civil, o atributo de reivindicá-la permanece com o cedente da laje ou proprietário da construção-base.

No mais, pela disposição em contrário de atribuição de fração ideal do solo ao lajeário, conforme o §4º do art. 1.510 ante exposto, Stolze et al (2020, p. 1735) rejeitam a natureza de direito real sobre coisa própria. Há menção pelos autores, ainda, de tratamento como direito real sobre coisa alheia na jurisprudência.

Por fim, cabe apontar, que a qualidade acessória do direito real de laje afastam-no da condição de modalidade proprietária, como entende De Lima (2017), porquanto o termo proposto pela norma implica na sua extinção em razão da ruína da construção-base, atentando-se para as exceções previstas, conforme o art. 1.510-E, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína (BRASIL, 2002).

Em razão de tais reflexões que emerge o entendimento diverso acerca da natureza jurídica da laje, aquele a quem os autores a enxergam como direito real sobre coisa própria. Oliveira (2017, p. 12) aponta: “Direito real de laje é uma espécie de direito real de propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea”.

Kümpel et al (2017, p. 4) consideram-no direito real sobre coisa própria:

“limitado externamente por uma série de deveres que incidem em outras tantas situações jurídico-reais, e que em nenhuma dessas situações têm o poder de neutralizar o caráter de verdadeiro proprietário atribuído ao titular”.

No mesmo caminho, é apontado que:

“[...] conquanto apresente pontos de interseção com o direito real de superfície [...], o direito de laje vai além de transpassar a regra das construções como bens acessórios, gravitando ao redor da propriedade originária. Indo mais longe, o direito de laje

faz nascer um novo imóvel, autônomo e independente do preexistente, com proteção jurídica própria, desatrelada da tutela da propriedade” (FARIAS et al, 2018, p. 59)

No presente texto enxerga-se a laje como direito real limitado, incidindo sobre coisa alheia, pois é instituto de direito real cujo objeto foi deslocado do direito de superfície para si. Direito de superfície esse, inclusive, voltado fundamentadamente para o direito urbanístico, conforme regulamentação do Estatuto da Cidade. Nesse sentido, o estudo consonante em matéria de direito de laje deve ser realizado a par do estudo em direito de superfície, pois são institutos com natureza jurídica semelhantes, sendo um derivado do outro.<sup>4</sup>

Aprofundando-se no estudo da aplicação do instituto, aponta-se que o direito de laje pode ser constituído tanto por cisão quanto por incorporação – assim como o direito de superfície. A sua constituição se dá por meio da lavratura de escritura pública (em regra) que primeiro irá irradiar uma eficácia específica, que é a de gerar um direito potestativo de construir (um direito formativo a construir imóvel, isto é, o poder de construir no imóvel alheio), que ainda está no plano do direito pessoal de crédito. A construção que será objeto de direito real.

Quando da constituição da laje, portanto, deve ser feito o registro da sua concessão e, depois que a construção for realizada, a sua averbação. Em seguida, abre-se uma matrícula própria no Registro de Imóveis tanto para a superfície quanto para a laje. Essa hipótese é a chamada laje, ou superfície, por incorporação.

Ambos os direitos reais podem também ser constituídos por cisão. É o caso do sujeito que é titular proprietário de um imóvel e quer vender a casa (portanto, a construção) sem vender o terreno, devendo, pois, constituir o direito real de laje sobre a casa e manter a propriedade do terreno. Fica claro que a essência do instituto é se desapegar da ideia de aplicação da figura do condomínio edilício, podendo, assim, ser constituídas várias lajes subsequentes (construção-base com um, dois, três, etc., pavimentos) sem a necessidade de submetê-las ao regime condominial e, portanto, também, sem conceder fração ideal do solo.

Em relação ao tratamento legal da laje, como regra, tanto o proprietário do solo quanto o titular da laje vão poder usar do bem sobre o qual são proprietários: eles podem usar, gozar, dispor, alienar, hipotecar, etc.; respeitando uma preferência recíproca. Há, ainda, uma preocupação do legislador que a construção em direito de laje não abale a segurança do imóvel

---

<sup>4</sup> É de grande primazia, pois, a compreensão dos dois institutos em conjunto para que sejam visualizadas as influências que ambos podem pressupor. Ainda, há situações em que os dois institutos poderão ser utilizados: pode ser concedida a construção sobre o solo e no subsolo, ou sobre o solo e no espaço aéreo. Na mesma escritura pública, assim, serão constituídos direito real de laje e de superfície, justificando-se a necessidade de compreensão da coexistência mútua dos dois direitos.

base, exigindo estudos de impacto, projeto de construção realizado por profissional habilitado, que carece de aprovação no órgão municipal competente, ter Anotação de Responsabilidade Técnica, e, por fim, é preciso que esteja dentro das normas urbanísticas.

Para a construção enquadrada em direito laje é necessário acesso independente. O interessante é que a laje, assim como a superfície, não implica em transmissão de fração ideal sobre o solo e não exige a constituição de condomínio edilício, tanto que o legislador delimitou que tem de ser preservado o acesso autônomo, pois não se pode exigir que o lajeário tenha acesso à sua construção pelas vias de outrem.

Além, deve haver repartição de despesas. Como não se está diante da figura do regime de condomínio edilício, essa repartição de despesas deve ser organizada por contrato particular.

Assim como ocorre no direito de superfície, no direito de laje o seu titular tem os três poderes da propriedade, de modo que o objeto do implante é chamado de propriedade superficiária. Apesar do nome, é direito real limitado porque convive com a limitação da existente possibilidade de reversão e da ausência de propriedade do solo, não se tendo a plenitude do direito de propriedade.

Claro, portanto, que se enxerga no direito real de laje um instrumento interessante para ser utilizado em uma proposta de efetivação de uso mais adequado e racional dos imóveis notadamente nas regiões com maior densidade populacional, com um escopo largamente influenciado pela pauta urbanística. Infere-se, pois, consequências econômicas na hipótese de ampla utilização do instituto, implicando em barateamento do custo de construção para moradia, redução da especulação imobiliária e uma atribuição valorativa imobiliária adequada.

### **3. USUCAPIÃO COMO MODALIDADE AQUISITIVA DE DIREITO REAL**

O termo, da forma latina *usucapio*, significa “adquirir pelo uso” e está relacionado à aquisição dominial, remontando à definição de Beviláqua que “Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada” (BEVILÁQUA, 1941, p. 168).

A definição sofre acréscimos por outros autores, no sentido de se permitir a aquisição também de outros direitos reais limitados (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2006, p. 3), sendo esta a posição tomada como ponto de partida para alimentar os fundamentos da presente discussão e que direcionará todo o trabalho.

Nesse sentido, a definição mais satisfatória do instituto é da monta de Menezes Cordeiro, que o aponta como sendo “a constituição, facultada ao possuidor, do direito real

correspondente à sua posse, desde que esta assuma determinadas características e se tenha mantido pelo lapso de tempo determinado na lei” (CORDEIRO, 2000, p. 129).

Possui o instituto uma forma originária de aquisição de direitos reais, “sem estabelecer nenhum vínculo entre o anterior proprietário e o atual” (ALVES, 2016, p. 146).

Na usucapião, “o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de *alguém*” (PONTES DE MIRANDA, 1971, p. 49), posse que deve ser prolongada, estendendo-se no tempo por um período pré-determinado em lei, bem como outras características normativas.

Ocorre, todavia, que antes de se adentrar na questão da possibilidade de aquisição por usucapião de direito real de laje, é necessário apresentar a problemática na qual a discussão está inserida e contextualizá-la no cenário temático tratado.

Há muito no direito brasileiro permanece uma discussão, hoje minimizada, que envolve a necessidade de expressa previsão normativa para aquisição de direito real.<sup>5</sup>

A questão rememora o Código Civil de 1916, que dispunha quando vigente apenas sobre a aquisição por usucapião do domínio e das servidões aparentes. Era incontestável a impossibilidade da aquisição pelas vias da usucapião de direitos reais que careciam de permissivo legal autorizando-a, como empunhado por Pontes de Miranda, *in verbis*:

“O direito brasileiro desconhece a aquisição de direito real limitado por usucapião, ou o direito ao registro, salvo em se tratando de servidão aparente (Código Civil, art. 698). Assim, tudo que se bordou, no direito anterior, a respeito de usucapião de enfiteuse, hoje nenhuma incidência pode ter” (PONTES DE MIRANDA, 1983, p. 36).

A posição não teve êxito logrado na acolhida pelos tribunais pátrios e pela maioria da doutrina, sendo revelada a possibilidade – na vigência do Código de 1916 – de aquisição igualmente da enfiteuse, usufruto, uso e a habitação (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2017, p. 4).

Já no texto do Código de 2002, há disposição de regra permissiva de usucapião de direito real de usufruto, de uso e de habitação, conforme prevê o seu art. 1.391. O códice, porém, resta silente no mesmo quesito do seu antecessor: o de não haver permissivo expresso para usucapião de direitos reais como os de penhor, de anticrese, de superfície e do recente direito de laje.

---

<sup>5</sup> Há, ainda, um foco exacerbado na propriedade, posição doutrinária que desencadeia efeitos nocivos à compreensão de uma teoria geral do direito das coisas. Nesse sentido, enxerga-se uma dificuldade de se enquadrar a usucapião de direitos reais limitados, “uma vez que o usucapião sempre foi tratado pela doutrina tradicional como uma forma de aquisição da propriedade, e não de direitos reais em geral, o que reflete, ademais a própria visão tão estreita quanto tradicional da posse como exteriorização da propriedade” (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2010, p. 38).

A permissibilidade, porém, ganha contornos bem delineados na contemporaneidade, lastreada em novas delimitações sobre os direitos reais e na teoria que os entorna. Nesse sentido:

“Essa lacuna da doutrina majoritária foi preenchida, a nosso ver, pela idéia de que, sendo os direitos reais limitados compostos a partir da restrição do domínio, mediante destacamento dos poderes que o integram, deve-se aplicar a esses direitos reais limitados, que nada mais são do que relações jurídicas reais criadas a partir do domínio, os mesmos princípios que regem o domínio em si, salvo no que não lhes forem aplicáveis, inclusive no que toca às formas de aquisição.

Quem pode o mais pode o menos, daí perguntamos: é possível usucapir os poderes de uso, gozo e disposição que são inerentes ao domínio em si, por que julgar impossível a aquisição mediante posse prolongada de um conteúdo menor que este, digamos, simplesmente uso?

Identifica-se, assim, na teoria geral do direito das coisas, o fundamento técnico para a possibilidade de usucapião de direitos reais limitados sem que seja necessária norma expressa para cada um deles” (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2006, p. 4).

Havendo o preenchimento dos requisitos necessários para tanto, pode ser objeto de aquisição por usucapião direito sobre coisa hábil de ser adquirida e que não esteja fora do comércio.<sup>6</sup> Nesse caminho, em acréscimo, “é usucapível todo direito sobre coisa que [...] seja fisicamente suscetível de posse aparente, [...] incluindo-se plenamente no conceito os direitos reais limitados” (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2006, p. 5), desde que não haja vedação legal.

#### **4. AQUISIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE POR USUCAPIÃO**

Uma diretriz geral foi apresentada anteriormente a fim de constatar se um determinado direito real é usucapível. Considerados os posicionamentos doutrinários e a o texto constante na legislação brasileira, resta avaliar se o direito real de laje pode ser considerado usucapível.

No sentido do apurado, assim, mesmo ausente a previsão legal expressa, toma-se como plenamente possível o reconhecimento da usucapião do direito real de laje como forma aquisitiva originária. Para sucesso na declaração da aquisição é bastante a demonstração do interesse no preenchimento dos requisitos legais para tanto (posse mansa, pacífica e com *animus domini*, além do lapso temporal previsto na lei).

O Enunciado nº 627 da 8ª Jornada de Direito Civil anunciou, no caminho delineado, que “O direito real de laje é passível de usucapião”. Além do mais, Loureiro revela de maneira

---

<sup>6</sup> Excluem-se, nesse sentido, bens dominicais, direitos pessoais (pois são incompatíveis com a ideia de posse) e bens imateriais. Em relação aos bens fora de comércio, porém, pontua-se uma exceção, pois é passível de usucapião o bem impenhorável ou inalienável.

precisa a possibilidade de aquisição por usucapião, podendo ocorrer, inclusive, em suas diversas modalidades: “[...] extraordinária, ordinária,<sup>7</sup> especial urbana, ou mesmo entre ex-cônjuges ou companheiros. Apenas as modalidades de usucapião especial rural e coletiva são incompatíveis com o novo instituto. [...]” (LOUREIRO, 2018, p. 1.535).

Outrora, quando da análise de usucapião de superfície, Braga Teixeira apontou pela dificuldade de aquisição de superfície pelas vias extraordinárias da usucapião:

“[...] a aquisição da superfície por usucapião extraordinária apresenta duas possibilidades que praticamente a impossibilitam: a primeira decorre do efeito aquisitivo da acessão, por força do qual a construção ou plantação feitas no solo ao dono deste pertencem, o que só a superfície pelo *dominus soli* poderia impedir, mediante o seu efeito de suspender a incidência da regra *superficies solos cedit*; a segunda repousa em que o usucapiente adquiriria, no mesmo prazo, a propriedade do imóvel” (TEIXEIRA, 1993, p. 80-81).

Há, todavia, constatação em sentido positivo, indicando que a vigência dos efeitos da acessão só se daria até a consumação do usucapião, sendo suspensa em seguida, pela vigência da superfície. Assim:

“Coexiste o princípio da acessão, produzindo efeitos jurídicos com a posse superficiária, no plano fático. Decorrido o lapso temporal bastante, converte-se a posse em superfície, e o implante, que até então era tido como incorporado ao solo, dele se destaca como propriedade superficiária autônoma”. (ALBUQUERQUE JUNIOR, 2006, p. 6).

O mesmo fundamento serve à possibilidade de aquisição por usucapião da laje. Loureiro, assim, indica:

“A usucapião pode ter por objeto a propriedade ou outros direitos reais passíveis de posse. Logo, nada impede que o titular de posse prolongada e qualificada sobre a construção erigida sobre ou sob laje alheia possa requerer a usucapião somente da unidade que ocupa, sem abranger a acessão abaixo, ou acima, nem o terreno onde se assenta. Preserva-se a construção-base e o terreno, e a usucapião incide somente sobre o direito real de laje” (LOUREIRO, 2018, p. 1.536).

Mais:

“Pode a usucapião ser requerida usando prazo de posse anterior à Lei n. 13.465, de 11.07.2017, porque não se criou nova modalidade de prescrição aquisitiva, a colher de surpresa o titular do domínio, mas tão somente novo direito real usucapível. No que se refere ao rito, admite-se a usucapião judicial e também a extrajudicial (arts.

---

<sup>7</sup> Em comparação com a possibilidade ordinária de aquisição por usucapião de direito de superfície: “No que concerne ao usucapião ordinário, há, realmente, a possibilidade de aquisição da superfície, em razão de concessão anterior a non domino. Nesta hipótese, o concessionário adquire o direito de superfície contra o senhor do solo, se conserva a posse pelo tempo necessário, na qualidade de superficiário, desde que não careça de boa fé” (TEIXEIRA, 1993, p. 80-81).



1.071 do CPC e 216-A da Lei n. 6.015/73). Em qualquer hipótese, deve haver a concordância, ou, na sua falta, serem citados os titulares do domínio, de direitos reais, inclusive de direitos de laje de graus diversos, possuidores, confrontantes e científicas as Fazendas Públicas. O problema pode surgir se o concedente, titular de direitos sobre o terreno, não tiver o domínio formal do imóvel. Embora peculiar a situação, pode em caráter excepcional ser declarada a usucapião e descerrada a matrícula, levando em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da nova unidade e mera menção ao terreno onde está erigida”. (LOUREIRO, 2018, p. 1.535-1.536).

No caso, a aquisição do direito de laje por usucapião é perfeitamente possível no ordenamento jurídico brasileiro, também em razão da regra do “*in eo quod plus est semper inest et minus*”. Ora, se é possível aquisição da propriedade, deve-se entender como possível a aquisição de direitos reais menos abrangentes, como a laje, salvo a existência de vedação legal ou total incompatibilidade do instituto.

A objeção de que a usucapião da laje culminaria, ao mesmo tempo, na usucapião da propriedade, também não subsiste. Primeiro em razão do claro destaque da laje da unidade imobiliária originária, sendo diversa a posse da laje, da posse da totalidade do imóvel. Segundo que não se pode confundir possibilidade jurídica com possibilidade fática. Quando, no mundo, tornam-se realidade (=se concretizam) os fatos descritos nos suportes fáticos hipotéticos, as normas jurídicas incidem, gerando fatos jurídicos (MELLO, 2019, p. 144). Por mais que a eficácia jurídica (irradiada do fato jurídico) dependa da concretização do suporte fático, a hipótese normativa existe antes e independente desta concretização vir a existir. Assim, ainda que não se conseguisse visualizar uma aplicação prática ao instituto, o que não é o caso, não se pode negar a existência de sua previsão normativa. Mas, como dito antes, não há que se confundir a posse exercida sobre a laje, da posse sobre a unidade imobiliária originária, sendo plenamente possível sua separação fática e jurídica.

## **5. QUADRO JURISPRUDENCIAL PÁTRIO**

Uma sentença de 1º grau é tomada como marco para o reconhecimento jurisprudencial da aquisição de direito de laje por usucapião, proferida pelo magistrado Rafael de Menezes, da 26ª Vara Cível – Seção B, da Comarca de Recife, do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco (AFFE, 2017). No julgamento simultâneo de duas ações conexas, em 14/07/2017, a sentença reconheceu, ao que nos interessa na presente abordagem, o direito de laje à autora

de uma das ações que pretendia usucapião. A autora da ação de usucapião de imóvel urbano relata que adquiriu o bem por meio de cessão de seu genitor, que lhe transmitiu parte de seu terreno. A pedida indica a vontade de regularização imobiliária se utilizando da figura da laje. Relatou, ainda, enquadramento nos outros requisitos da aquisição por usucapião.

O magistrado, na deixa, julgou o pedido de usucapião improcedente pela razão que a posse da autora é derivada, “sendo evidente que a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é a via inadequada para regularizar a propriedade”. O juiz, todavia, complementa: “Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil [...]”.

Finaliza a sentença reconhecendo o direito de laje em favor da Autora, em vistas da cessão feita por seu genitor devidamente registrada em cartório, “há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor”.

Em pesquisa de jurisprudência no *index* “jusbrasil.com.br”, utilizando-se na busca das palavras-chaves “aquisição”, “usucapião” “direito de laje” e “13465”, 5 (cinco) resultados foram encontrados, todos em sede de Tribunais de Justiça. Alguns são processos já encontrados em buscas mais específicas, cujos comentários serão realizados adiante, e, portanto, serão suprimidas por ora.<sup>8</sup> Um dos resultados não se demonstra interessante à presente análise,<sup>9</sup> enquanto um outro merece comentários. Trata-se o caso de Agravo Interno (BRASIL, 2019a), surgido em decorrência do Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido liminar em Embargos de Terceiro. “O magistrado *a quo* entendeu que, como não há registro (da laje) na matrícula do imóvel, não se poderia reconhecer o direito almejado, concluindo que os embargantes são meros detentores do segundo piso do imóvel”. Apontaram assim os Agravantes em seu Agravo de Instrumento que o pedido liminar foi indeferido porque não houve o registro da laje junto ao Cartório, situação que lhe prejudicou frente a um negócio com uma instituição financeira. Sustentaram que o só fato de não possuírem o registro da laje não afasta a condição de possuidores, sendo negada a qualidade de detentores. A liminar, assim, foi deferida parcialmente no âmbito do Agravo de Instrumento. Na decisão que apreciou o pedido de antecipação da tutela recursal, o relator apontou expressamente que o “direito real de laje é passível de usucapião”. Adiante, foi promovida a intimação dos Agravados, que não

---

<sup>8</sup> São elas: Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020 (TJ-SP); Apelação Cível nº 1003793-19.2017.8.26.0006 (TJ-SP); e Apelação Cível nº 1033601-10.2019.8.26.0100 (TJ-SP).

<sup>9</sup> Trata-se da Apelação Cível: 0040675-66.2015.8.19.0004 (TJ-RJ).

apresentaram contrarrazões, mas que aviaram Agravo Interno, oportunidade que alegaram pela imprescindibilidade do registro para a qualificação de possuidores de direitos reais dos agora Agravados e, também, a falta de acesso próprio da construção superficiária. No fim, o Agravo Interno foi prejudicado, apontando o relator que “[...] nesta fase incipiente, tenho que o argumento não ostenta espessura para afastar a concessão da liminar postulada, até porque, *“havendo possibilidade de que se regularize a edificação sem o acesso independente, mas sendo este possível, é necessário reconhecer que toca ao lajeário o direito de edificar um acesso independente para sua unidade [...]”*”.

Já em consulta jurisprudencial na busca *on-line* do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, na busca das palavras-chaves “direito de laje” ou “direito real de laje”, em julgados de 2016 a 2020, foram exibidos 12 (doze) resultados, dentre os quais nenhum se trata diretamente de aquisição por usucapião de direito de laje. A única menção de “usucapião” e “direito de laje” conjuntamente se verifica em acórdão de Apelação (BRASIL, 2019g), situação em que o Réu, em ação de despejo, não formulou pedido de reconvenção de usucapião de imóvel ou de (reconhecimento) de direito de laje.<sup>10</sup> Porém, um julgado (BRASIL, 2019f) se destaca por reconhecer o direito real de laje como direito real autônomo do direito de propriedade da construção-base ou do terreno e, que, por essa razão, se verifica a construção em sobrelevação fora do conjunto patrimonial objeto de procedimento de herança.<sup>11</sup>

No Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sua Consulta de Julgados de Primeiro Grau, quando buscados “direito de laje” OU “direito real de laje” E “usucapião”, 3 (três) resultados são exibidos. O primeiro resultado tem sentença que rejeita o reconhecimento de usucapião de direito real de laje por ter sido a matéria tratada em sede de embargos de

---

<sup>10</sup> Segue a ementa do acórdão (BRASIL, 2019g) que narra o interessante caso: “Apelação. Ação de despejo. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade ativa. Teoria da Asserção. Controvérsia acerca da existência ou não de relação locatícia concerne ao mérito. Incontroverso que, até o fim do relacionamento amoroso, que existia entre a filha da autora e o réu, residiam juntos, sendo-lhe autorizado construir e manter uma Lan House no sobrado do imóvel, de forma gratuita, exercendo, pois, a posse direta sobre o bem, sendo a posse indireta exercida pela autora. Induvidoso, ainda que, após o fim do aludido relacionamento, o réu permaneceu explorando o comércio no sobrado do imóvel, controvertendo as partes acerca da natureza da posse que exercia. Réu não nega que passou a fazer depósitos mensais na conta bancária da parte autora. Verossimilhança da alegação da autora de que os depósitos se referiam aos aluguéis, o que evidencia a relação locatícia que passou a existir. O fato de a autora ter autorizado o réu a construir o sobrado não confere a este, por si só, a propriedade ou posse plena sobre o imóvel, mas tão somente a posse direta e precária. **Réu que deixou de formular pedido reconvenicional, a título de retenção ou indenização por benfeitorias, bem assim eventual usucapião ou direito de laje, como ressaltado na sentença.** Comprovada a notificação para desocupação do imóvel, sem êxito, correta a sentença em julgar procedente o pedido de despejo. RECURSO DESPROVIDO INTEIRO TEOR. Relatoria: Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO. VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL. Data de Julgamento: 05/09/2019 - Data de Publicação: 11/09/2019”. Destaques nossos.

<sup>11</sup> Importa-se apontar que tal fato não impedem que os seus possuidores almejem pela sentença declaratória de reconhecimento de titularidade do direito real limitado quando, e se preenchidos, os requisitos da aquisição por usucapião.

terceiro, “devendo tal pleito ser perseguido em autos próprios”, conforme apontado pela magistrada (BRASIL, 2018b). A segunda decisão não admitiu o reconhecimento de direito real de laje em ação de demarcação, originada de dissolução de união estável e consequente divisão patrimonial, por ser inaplicável o instituto ao caso em questão, pois a autora pretendeu a simples divisão em matrículas distintas da unidade residencial que adquiriu em regime condominial conjuntamente com seu ex-companheiro e sua tia. Outro fator que impediria a aplicação do direito de laje, e que foi ressaltado na decisão, é que a divisão do imóvel no caso implicaria em atribuição de parcela ideal do solo aos titulares, situação que a legislação afasta quando da constituição de direito de laje (BRASIL, 2018a). O terceiro e último resultado da busca indica sentença em Ação de Reintegração de Posse que menciona, em seu relatório, decisão de saneamento que afastou pedido de usucapião de laje em pedido contraposto da parte ré, sem muitos detalhes ao que nos interessa (BRASIL, 2019d).

Na Consulta Completa de 2º grau, ainda do Tribunal de Justiça de São Paulo, 9 (nove) acórdãos resultam da busca “direito de laje” OU “direito real de laje” E “usucapião”.

O primeiro acórdão manteve a sentença de piso e julgou improcedente o pedido de reconhecimento de usucapião dos apelantes, “considerando-se haver ocorrido mero empréstimo da área para a construção, não há direito real de laje como pretendido, muito menos possibilidade de usucapião, porquanto o imóvel da apelada foi erigido sobre área pública, não podendo nem ela, nem Joyce, obter o domínio por usucapião” (BRASIL, 2019c). Corretamente. Outro acórdão, em vista de recurso interposto contra sentença em Ação de Alienação Judicial de Coisa Comum, também rejeitou pedido de usucapião de direito de laje por ter sido arguido em sede de reconvenção, o que impediria a remessa dos autos da ação da referida ação de jurisdição voluntária ao juízo competente de apreciação da usucapião, tendo sido correta a extinção do feito pelo juízo de piso sem resolução de mérito (BRASIL, 2019e), revelando uma questão processual interessante que merece atenção. Ainda, dois acórdãos rejeitam usucapião porque o Réu ocupa imóvel em vias de comodato, carente, pois, de *animus domini*; não se tratam estes dois casos de situações de direito de laje, mas que têm subsídio de jurisprudência tocante à matéria, que valem a leitura.<sup>12</sup> Outros dois resultados não nos interessam incisivamente.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> São eles os Recurso de Apelação Cível nº 0007344-94.2008.8.26.0020 (TJ-SP) e nº 1124915-08.2017.8.26.0100 (TJ-SP).

<sup>13</sup> Tratam-se das Apelações Cíveis nº 1124915-08.2017.8.26.0100 (TJ-SP) e nº 1033601-10.2019.8.26.0100 (TJ-SP).

Ainda no âmbito do 2º grau do TJ-SP, uma outra decisão se destaca (BRASIL, 2019b), na qual o relator do acórdão de Apelação afasta comodato reconhecido na decisão de piso em situação que um sujeito permitiu que seus irmãos construíssem um pavimento superior acima de seu imóvel, a título de cessão superficiária, hoje enquadrada em situação jurídica de laje.<sup>14</sup> Na origem, trata-se de ação possessória, na qual o “esbulho é decorrente da não desocupação de edificação no pavimento superior de imóvel, [...] após discussão entre ambos que inviabilizou o convívio familiar no mesmo local [...]”. Assim, revertida a decisão por meio do recurso, atestando pela inexistência de comosse pelo autor para ser reintegrado. Advertiu, ainda, o relator: “E deixa-se aqui uma advertência às partes: o exercício do direito de laje não é amplo e absoluto pelo superficiário, que deve suportar as obras de manutenção do piso de sustentação do seu pavimento, como está expressamente consignado no artigo 1510-B do Código Civil, sob pena das cominações legais”.

Por fim, um último precedente merece apreciação para encerrarmos esta compilação jurisprudencial sobre direito de laje no direito pátrio. Trata-se de interessante acórdão proferido em sede de Apelação Cível (BRASIL, 2020), cuja interposição se deu em combate à sentença *a quo* que extinguiu, sem resolução de mérito, ação de usucapião constitucional urbana por falta de interesse processual em decorrência da falta de regularização prévia da construção-base. Apontou o relator que, preenchidos os requisitos da aquisição por usucapião, pela “possibilidade de declaração da usucapião e descerramento da matrícula, em caráter excepcional, levando-se em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da nova unidade e mera menção ao terreno onde está erigida”.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

Importante constatar que o presente trabalho, apesar de introdutório, serve para contornar e comentar os traços doutrinários a respeito da possibilidade aquisitiva de direito real de laje pelas vias da usucapião. O tema é de efetiva importância prática diante dos propósitos a que o instituto do direito de laje foi erguido autonomamente em nosso ordenamento.

As possibilidades de constituição de direito real de laje são diversas, fato que permite uma dinâmica multifacetada do instituto e a sua aplicação e reconhecimento em situações cotidianas das mais complexas possíveis. Nesse sentido, a verificação de sua aquisição pela via

---

<sup>14</sup> O relator ainda aponta que “O direito de laje, portanto, não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que era (e é) praticado por usos e costumes, nos chamados ‘puxadinhos’, normalmente, para acomodação de parentes e agregados que vão se incorporando a determinada família”.

da usucapião é necessária na intenção de prover um melhor aproveitamento no solo e de fincar uma regularização fundiária adequada, principalmente quando considerada a finalidade urbanística a que o direito real aludido se destina.

A doutrina, nesse patamar, superada a antiga dissonância de usucapião de superfície, que se demonstra plenamente possível, segue o entendimento e estende, também, sem grandes relutâncias, a possibilidade de aquisição originária por usucapião de direito real de laje, necessários apenas o preenchimento dos requisitos aquisitivos. A aquisição, conforme acentuado, pode se dar tanto pela via extrajudicial quanto judicial, conquanto nesta última constatou-se possível o pleito pelas modalidades ordinária, extraordinária e especial urbana.

A acolhida pela jurisprudência revela-se pacífica, todavia demonstra um cenário de precedentes ainda incipiente, com decisões que mais são pontuais que numerosas, abarcando inclusive entendimentos peculiares, como na possibilidade de reconhecimento de usucapião de laje mesmo na ausência de regulação prévia da construção-base.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. 2010. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010.

AFFE, Juliana. **Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco proclama a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017**. IRIB, 2017. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-proclama-a-primeira-sentenca-do-pais>. Acesso em: 10/09/2020.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**, 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 10 set. 2020.

ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino. Notas introdutórias sobre superfície e usucapião. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 60, p. 11-29, jan./jun., 2006.

ALVES, Leonio. **Temas de direito civil**: direitos reais – parte geral. 2. ed. Olinda: Livro Rápido, 2016.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Vol. 1. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 13/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2ª Câmara de Direito Civil). **Agravo Interno nº 4023328-81.2019.8.24.0000/50000**. Agravante: Alberto Tiago Maestri. Agravado: Giovane Cardozo. Interessado: Odilon Pedro Cardozo. Relator: Jorge Vieira Luis Costa Beber, 27 de setembro de 2019. 2019a. Disponível em: <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/762528212/agravo-interno-agt-40233288120198240000-joinville-4023328-8120198240000/inteiro-teor-762528264>. Acesso em: 10/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (12ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1003793-19.2017.8.26.0006**. Apelante: Romildo Reginaldo de Queiroz. Apelado: Reginaldo José Antonio de Queiroz Filho. Relator: Des. Jacob Valente, 19 de dezembro de 2019. 2019b. Disponível em: <https://cutt.ly/qfI4BRJ>. Acesso em: 13/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (17ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1011986-35.2017.8.26.0002**. Apelante: Walass Silva Gomes. Apelado: Alice Marques da Silva. Relator: Des. Paulo Pastore Filho, 21 de fevereiro de 2019. 2019c. Disponível em: <https://cutt.ly/MfI4DnK>. Acesso em: 13/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (1ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020**. Apelante: Agnaldo de Oliveira. Apelado: Haspa Habitacional São Paulo Imobiliária S A. Relator: Des. Christine Santini, 06 de julho de 2020. 2020. Disponível em: <https://cutt.ly/VfI418Q>. Acesso em: 13/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (1ª Vara Cível – Foro Regional III – Jabaquara). **Ação de Reintegração de Posse nº 1000677-56.2018.8.26.0010**. Requerente: Florisvaldo Rodrigues de Souza. Requerida: Emilia Teresa Carlos. Juiz: Samira de Castro Lorena, 26 de abril de 2019. 2019d. Disponível em: [https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=0A0012XLE0000&processo.foro=3&processo.numero=1000677-56.2018.8.26.0010&uuidCaptcha=sajcaptcha\\_7590928ea4324e9cba8b3d9f2ca9193c](https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=0A0012XLE0000&processo.foro=3&processo.numero=1000677-56.2018.8.26.0010&uuidCaptcha=sajcaptcha_7590928ea4324e9cba8b3d9f2ca9193c). Acesso em: 10/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (4ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1012403-78.2014.8.26.0006**. Apelante: Carlos Alberto Calixto Custódio. Apelado: Renato Rossi da Silva. Interessado: José Calixto Custódio Filho. Relator: Des. Alcides Leopoldo, 02 de julho de 2019. 2019e. Disponível em: <https://cutt.ly/afI4JEy>. Acesso em: 13/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (5ª Vara Cível – Foro de Santo André). **Ação de Demarcação nº 1000915-29.2017.8.26.0554**. Requerente: Maria do Desterro Vieira. Requerido: Joao de Sousa Pinho. Juiz: Adriana Bertoni Holmo Figueira, 05 de dezembro de 2018. 2018a. Disponível em: [https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=FE00056SZ0000&processo.foro=554&processo.numero=1000915-29.2017.8.26.0554&uuidCaptcha=sajcaptcha\\_7590928ea4324e9cba8b3d9f2ca9193c](https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=FE00056SZ0000&processo.foro=554&processo.numero=1000915-29.2017.8.26.0554&uuidCaptcha=sajcaptcha_7590928ea4324e9cba8b3d9f2ca9193c). Acesso em: 10/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (6ª Vara Cível – Foro de São Caetano do Sul). **Embargos de Terceiro nº 1001109-59.2018.8.26.0565**. Embargante: Izabel Alves de Almeida. Embargado: Jose Renato Gonçalves. Juiz: Daniela Anholeto Valbao Pinehiro Lima, 1º de outubro de 2018. 2018b. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=FP0002MO50000&processo.foro=56>

5&processo.numero=1001109-59.2018.8.26.0565&uuidCaptcha=sajcaptcha\_7590928ea4324e9cba8b3d9f2ca9193c. Acesso em: 10/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (23ª Câmara Cível). **Recurso de Apelação nº 0043511-50.2017.8.19.0001**. Apelante: Espolio de Jose Braz do Nascimento REP/P/S/INVENTARIANTE Maria Salete Araujo. Apelado: Sandra Maria Godoi Correa Nascimento. Relator: Des. Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, 11 de dezembro de 2019. 2019f. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201900183249>. Acesso em: 10/09/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (27ª Câmara Cível). **Recurso de Apelação nº 0241657-42.2014.8.19.0001**. Apelante: Rubens Belato da Silva. Apelado: Fatima Maria Pereira Coelho. Relator: Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho, 05 de setembro de 2019. 2019g. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.28427>. Acesso em: 10/09/2020.

CORDEIRO, António Menezes. **A posse**: perspectivas dogmáticas actuais. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2000.

DE LIMA, Frederico Henrique Viegas. **Direito de laje**: características e estrutura. Revista de direito imobiliário, v. 40, n. 83, p. 477-494, jul-dez., 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à Digna Moradia. Salvador: Juspodivm, 2018.

KÜMPPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I. Migalhas**, 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>>. Acesso em: 29 jun. 2020.

LOUREIRO, Francisco Eduardo; et al; PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil Comentado**. Doutrina e Jurisprudência. Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 12. ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2018.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de laje**. São Paulo: YK Editora, 2018.

MELLO, Marcos Bernardes de. Teoria do fato jurídico: plano da validade. São Paulo: Saraiva, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica. Brasília: **Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado**, jul. 2017.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**: direito das coisas: propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. tomo XI, 3ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**: direito das coisas: direitos reais limitados. Enfiteuse. Servidões. tomo XVIII, 3ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.



RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. 2017. 136 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Programa de Pós-graduação em Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

SOUTO, Cláudio. Sobre a pesquisa científica em direito. **Revista brasileira de sociologia do direito**, v. 1, n. 1, p. 38-48, jan./jun. 2014.

STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**: volume único. Livro digital (E-pub). São Paulo: Saraiva, 2020.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. **Os direitos reais no novo Código Civil**. In: TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Tomo II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.