



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE

ANA CAROLINA BARBOSA DOS SANTOS

**DESAFIOS E POSSIBILIDADES DA USUCAPIÃO DE LAJE NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

RECIFE

2025

ANA CAROLINA BARBOSA DOS SANTOS

**DESAFIOS E POSSIBILIDADES DA USUCAPIÃO DE LAJE NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de conclusão de curso,
apresentado ao Centro de Ciências
Jurídicas da Faculdade de Direito do
Recife/UFPE, para obtenção do grau
de bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito
Imobiliário.

Orientadora: Prof^a. Ma. Cristiniana
Cavalcanti Freire.

RECIFE

2025

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Santos, Ana Carolina Barbosa dos.

Desafios e possibilidades da usucapião de laje no ordenamento jurídico brasileiro / Ana Carolina Barbosa dos Santos. - Recife, 2025.
40 p.

Orientador(a): Cristiniana Cavalcanti Freire

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Ciências Jurídicas, Direito - Bacharelado, 2025.

1. Usucapião de laje. 2. Direito real de laje. 3. Direito de superfície. 4. Moradia. 5. Função social da propriedade. I. Freire, Cristiniana Cavalcanti . (Orientação). II. Título.

340 CDD (22.ed.)

ANA CAROLINA BARBOSA DOS SANTOS

**DESAFIOS E POSSIBILIDADES DA USUCAPIÃO DE LAJE NO ORDENAMENTO
JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Direito da
Universidade Federal de Pernambuco,
como requisito parcial para obtenção do
grau de bacharel em Direito.

Aprovado em: 04/04/2025

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª. Ma. Cristiniana Cavalcanti Freire (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Louis Guillaume Theodore Bueno Santos Martins (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof^ª. Ma. Cora Cristina Ramos Barros Costa (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

RESUMO

O presente trabalho aborda o instituto da usucapião de laje no direito brasileiro, à luz das inovações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, que sedimentou o direito real de laje no Código Civil de 2002. A pesquisa, de caráter qualitativo, explora a possibilidade de regularização fundiária urbana por meio da usucapião, destacando a importância deste instituto como forma originária de aquisição de propriedade. Com foco nas realidades urbanísticas das grandes cidades, o estudo analisa como o lajeário pode regularizar sua situação jurídica frente à posse do imóvel e adquirir a propriedade da laje, desde que atendidos os requisitos legais, observando os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais envolvendo o tema. Além disso, a pesquisa relaciona a usucapião de laje com princípios constitucionais fundamentais, como a função social da propriedade e o direito à moradia, como solução para o déficit habitacional, e sua relação com os direitos reais e negociações fundiárias, visando garantir o princípio da dignidade da pessoa humana.

Palavras-chave: Usucapião de laje; Direito real de laje; Direito de superfície; Moradia; Função social da propriedade.

ABSTRACT

This work addresses the institute of adverse possession of a slab in Brazilian law, in light of the innovations brought about by Law No. 13,465/2017, which consolidated the real right to a slab in the Civil Code of 2002. The research, of a qualitative nature, explores the possibility of urban land regularization through adverse possession, highlighting the importance of this institute as an original form of property acquisition. Focusing on the urban realities of large cities, the study analyzes how the slab owner can regularize his legal situation regarding ownership of the property and acquire ownership of the slab, if the legal requirements are met, observing the doctrinal and jurisprudential understandings surrounding the topic. Furthermore, the research relates slab adverse possession with fundamental constitutional principles, such as the social function of property and the right to housing, as a solution to the housing deficit, and its relationship with real rights and land negotiations, aiming to guarantee the principle of dignity of the human person.

Keywords: Usucapion of slab; Real right to slab; Surface rights; Housing; Social function of property.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 BASES JURÍDICAS DO DIREITO REAL DE LAJE NO CÓDIGO CIVIL	10
2.1 ORIGEM SOCIAL DO DIREITO REAL	10
2.2 DO DIREITO REAL DE LAJE	11
2.3 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE	12
2.4 DIREITO REAL DE LAJE E DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE	16
3 USUCAPIÃO: CONCEITOS E MODALIDADES	19
3.1 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	20
3.2 A USUCAPIÃO E O DIREITO DE SUPERFÍCIE	20
3.3. TIPOS DE USUCAPIÃO	21
3.3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA	22
3.3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA	22
3.3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA	23
3.3.4 USUCAPIÃO COLETIVA	23
3.3.5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	23
3.3.6 USUCAPIÃO DE LAJE	24
4 DESAFIOS E POSSIBILIDADES DA AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE ATRAVÉS DA USUCAPIÃO	26
4.1 DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIR O DIREITO REAL DE LAJE	27
4.2 EXEMPLOS JURISPRUDENCIAIS	28
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	34
REFERÊNCIAS	35

1 INTRODUÇÃO

A crescente urbanização das cidades brasileiras, acompanhada de um cenário de desigualdade social e carência de infraestrutura, tem gerado desafios significativos para o ordenamento jurídico, especialmente no que se refere ao direito à moradia. O direito à habitação digna, como um direito fundamental garantido pela Constituição Federal, envolve questões complexas que exigem soluções inovadoras, principalmente no contexto das grandes cidades. Nesse cenário, a inserção do direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro representa um avanço significativo na tentativa de regularizar situações de posse e uso de espaços urbanos não formalmente reconhecidos.

O direito real de laje, que passou a ser disciplinado no Código Civil de 2002 pela referida Lei nº 13.465/2017¹, surge como uma solução jurídica para as construções verticais em áreas urbanas densamente povoadas, especialmente em comunidades de baixa renda, como favelas e subúrbios². Nessas áreas, é comum a prática da sobrelevação, onde as famílias, devido à falta de condições financeiras para adquirir terrenos ou imóveis, constroem novas unidades habitacionais sobre outras já existentes, criando uma verticalização do espaço. Essa prática, além de estar desprovida de regulamentação, gera uma série de problemas jurídicos e sociais, pois, muitas vezes, essas construções são feitas sem serem tomadas as devidas providências para serem consideradas estruturalmente seguras e juridicamente regulares, deixando os ocupantes em uma situação de insegurança jurídica.

A regularização fundiária e a garantia do direito à moradia digna exigem uma abordagem mais integrada entre as diversas áreas do direito, de modo a buscar soluções para a convivência entre as diferentes formas de posse e propriedade no

¹ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

ambiente urbano. Nesse contexto, o direito real de laje se apresenta como uma ferramenta jurídica que busca formalizar e regulamentar essas práticas de ocupação do espaço aéreo, estabelecendo uma divisão de propriedade que compreende não apenas o solo, mas também o subsolo e o espaço aéreo. O Código Civil, em seu artigo 1.229, reconhece que a propriedade abrange esses três níveis — solo, subsolo e espaço aéreo — permitindo, assim, que o direito de superfície se expanda para a constituição de novas formas de domínio sobre essas áreas, como é o caso da sobrelevação.³

A inserção do direito real de laje no Código Civil Brasileiro traz, portanto, uma nova perspectiva sobre o uso do espaço urbano. Ele permite que o possuidor da laje, uma vez cumpridos os requisitos legais, possa reivindicar a propriedade da edificação que ocupa, por meio da usucapião. A usucapião, como instituto jurídico, tem como fundamento a aquisição de domínio ou de outros direitos reais pela posse prolongada e sem contestação. O Código Civil Brasileiro já tratava da usucapião em diversas modalidades, mas com a introdução do direito real de laje, surge a possibilidade de sua aplicação também sobre o espaço aéreo e sobre as edificações construídas acima de um imóvel, ampliando o alcance da regularização fundiária urbana.

Nesse contexto, a usucapião de laje representa uma forma de regularizar a posse de uma unidade habitacional que, muitas vezes, é a única alternativa de moradia para famílias que vivem em situação de vulnerabilidade. A possibilidade de aquisição da propriedade da laje por meio da usucapião contribui para resolver problemas históricos de insegurança jurídica e para a efetivação do direito à moradia, fundamental para a dignidade da pessoa humana. Isso se alinha ao princípio constitucional da função social da propriedade, que exige que a propriedade cumpra sua função social, isto é, que seja utilizada de maneira que beneficie à sociedade como um todo, não unicamente ao indivíduo, contribuindo para o bem-estar social.

O estudo da usucapião de laje e do direito real de laje no Brasil é relevante não apenas do ponto de vista jurídico, mas também do ponto de vista social e político. A

³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

prática da sobrelevação e da ocupação do espaço aéreo urbano, embora seja uma realidade comum, muitas vezes é ignorada ou tratada como irregular, o que resulta em muitas famílias vivendo sem a devida segurança jurídica sobre suas propriedades. A regularização dessas situações por meio da usucapião pode, portanto, representar um passo importante para a resolução do déficit habitacional e para a implementação do direito à moradia digna.

Neste cenário, é fundamental discutir o alcance e os limites do direito real de laje e da usucapião como instrumentos de regularização fundiária. Até que ponto a Lei nº 13.465/2017 e o Código Civil de 2002 podem efetivamente garantir a aquisição da propriedade por meio da usucapião de laje? Quais são os requisitos legais para que o possuidor da laje tenha direito à propriedade do espaço aéreo ocupado? Essas questões são centrais para a compreensão do impacto do direito real de laje na prática da usucapião e na efetivação do direito à moradia.

Diante disto, o objetivo principal deste trabalho é analisar a viabilidade e os desafios da usucapião de laje como meio de aquisição de propriedade, à luz da legislação brasileira e das perspectivas doutrinárias e jurisprudenciais sobre o tema. Sendo o presente trabalho de conclusão de curso dividido em três seções. Na primeira, será tratada a natureza jurídica do direito de laje, sua origem e as formas que a doutrina o categoriza. Na segunda, aborda-se o instituto da usucapião, suas modalidades e sua aplicabilidade ao direito de laje. No ponto final, foi trazido como essa aplicação ocorre e as dificuldades enfrentadas na prática.

Para tanto, serão explorados os fundamentos jurídicos do direito real de laje, as condições necessárias para a concessão da usucapião e os efeitos dessa regularização para as famílias que ocupam esses espaços. A pesquisa se baseará em uma análise qualitativa, com a utilização de fontes bibliográficas e jurídicas, para entender os aspectos normativos, sociais e jurídicos dessa nova modalidade de aquisição de propriedade.

2 BASES JURÍDICAS DO DIREITO REAL DE LAJE NO CÓDIGO CIVIL

2.1 ORIGEM SOCIAL DO DIREITO REAL

Iniciando pelo termo adotado para tratar do instituto, “laje” é uma expressão popular, pouco técnica, justamente relacionada e acessível ao público-alvo de sua aplicação. Nesse sentido, Farias, Debs e Dias:

A palavra laje, em que pese seu pouco conteúdo técnico, traz enorme vantagem também detectável na nomenclatura de outros direitos reais (servidão, usufruto, propriedade etc.): é um termo que pode ser “sentido” pelo sujeito, que pode ser compreendido pela razão e apreendido por diversos sentidos. Ao se mencionar “laje” o interlocutor é capaz de exemplificar e visualizar o que se expressa, dando um primeiro (e fundamental) passo para a operabilidade. Esta característica é deveras importante para a solidez e utilidade de um instituto.⁴

Sobre esse tema, Oliveira, indica o fato evidente de que apesar de ser nomeado como direito real de laje, o direito também poderá ser utilizado para formalizar a titularidade sobre superfícies inferiores⁵. Dessa maneira, tratando-se unicamente da utilização de um termo popular para facilitar a compreensão do instituto, tendo sido adotada como símbolo, portanto, sua modalidade mais popular, a sobrelevação.

Como indicado na exposição de motivos da Medida Provisória nº 759 de 2016, que deu origem à Lei nº 13.465 de 2017, o objetivo principal da instituição do direito real de laje teve por razão de ser a intenção de ser útil à regularização fundiária de favelas⁶. Atitude louvável e absolutamente necessária ao levar em consideração o fato de que a omissão do Estado em realizar políticas públicas habitacionais está relacionado à origem, manutenção e aumento dessas construções irregulares. Seria então uma tentativa de trazer mais segurança jurídica para uma realidade fática já sedimentada que não poderia ser ignorada pelo direito.

Ou, como indicado por Luiz Guilherme Loureiro:

Visando se adaptar aos progressos na área da construção, aos usos no mercado de empreendimentos imobiliários, o Direito deve conceber

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 27.

⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1). **Consultor Jurídico**, set. de 2017, online. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte/>. Acesso em 16 mar. 2025.

⁶ BRASIL. **Mensagem nº 690 – EMI nº 00020/2016**. MCidade MP CCPR. Câmara dos Deputados, [2016]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em: 25 nov. 2025.

instrumentos jurídicos de organização da propriedade imobiliária que correspondam à nova realidade social e aos anseios dos moradores das grandes cidades.⁷

Isto é, institutos como o direito real de laje são uma resposta às necessidades da sociedade e é basilar que sua aplicação não seja frustrada, para que o real objetivo legislativo seja atingido, qual seja concretizar os direitos fundamentais de moradia e de propriedade e a dignidade da pessoa humana.

2.2 DO DIREITO REAL DE LAJE

O direito real de laje instituído através da Lei nº 13.465 de 2017 positivou uma realidade muito comum nos subúrbios brasileiros, especialmente nas zonas mais populosas do território nacional, com a formação das grandes favelas, originadas por pessoas em situação de vulnerabilidade financeira que recorrem a alternativas como a sobreposição de imóveis, utilizando especialmente a superfície superior de imóvel de outrem, geralmente parentes, de modo a reaproveitar um mesmo espaço físico. Tendo em vista o inchaço populacional em tais áreas, essa prática pode vir a ser repetida diversas vezes inclusive sobre a mesma área, o que gera a chamada sobrelaje.

Com essa prática surge uma relação com os seguintes elementos principais, para fim de definições: i) proprietário: titular do direito de propriedade da construção original (construção-base), sob ou sobre a qual será criado o primeiro direito de laje; ii) lajeário: titular do direito de laje, seja da laje em sobrelevação ou da laje em infrapartição, derivado tal direito de uma propriedade ou de um outro direito de laje; iii) sobrelaje: é a laje constituída a partir de uma outra laje. Que surge, na forma do § 6º do Art. 1510-A, quando o lajeário, devidamente autorizado pelos demais lajeários e proprietários, cede novo direito de laje a terceira pessoa; iv) laje em sobrelevação: é a modalidade mais comum, direito de laje constituído sobre a construção original ou laje anterior, aproveitando-se o espaço aéreo livre; v) laje em infrapartição: direito de laje constituído em área abaixo da construção original, com o aproveitamento de garagens ou porões⁸.

⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro públicos**: teoria e prática. 9. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2018. p. 964.

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: Do Puxadinho à Digna Moradia. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 27.

Dessas definições, um ponto que chama a atenção no instituto desse direito real através da Lei nº 13.465 de 2017 é o fato de que, na redação dada ao Artigo 1.510-A do Código Civil, há a previsão de que “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”⁹.

A determinação e obrigação de o cedente da superfície tratar-se do proprietário do imóvel traz dificuldades para a aplicação da lei no âmbito das favelas que, cumpre reiterar, foram a principal razão de ser da criação desse direito. Isto, tendo em vista a situação de irregularidade dos imóveis nesses lugares, que por vezes nem sequer são detentores de registro imobiliário. Essa necessidade limita, então, bastante a aplicação desse direito às pessoas inseridas nessa realidade.

Tal problemática foi tratada por Cláudia Franco Corrêa, em palestra realizada na Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro e promovida pelo Fórum Permanente de Direito da Cidade da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, ao constatar que

“a lei parte do pressuposto de que há direito de propriedade, o Direito de Propriedade formal, taxativamente contemplado pela lei e nós não encontramos isso na formatação habitacional da favela. O Direito de Laje não é um direito de sobrelevação. É uma prática institucionalizada nas favelas brasileiras. Esse direito de laje contemplado pela lei é dos ricos, porque o dos pobres foi esquecido.”¹⁰

Forma bastante direta de expressar o quanto essa determinação mina a aplicação do direito de laje em contextos de irregularidade que, novamente, deveria ser seu âmbito principal de aplicação.

2.3 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE

⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025

¹⁰ CORRÊA, Cláudia Franco. EMERJ, Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. **Assessoria de Comunicação Institucional da EMERJ**, 2017, online, Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/eventosgravados/2017/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes.html>. Acesso em: 16 mar. 2025.

Um ponto de debate gerado pela instituição do direito de laje foi a sua natureza jurídica. Cabe pontuar que este obviamente existia antes da lei de 2017, contudo, era exercido na forma de direito obrigacional. Nas palavras de Marquesi:

O direito real de laje consiste no poder de construir acima ou abaixo de pavimento alheio, criando uma unidade dele apartada e independente. Não se trata propriamente de uma novidade, pois doutrina e jurisprudência o admitiam, embora como direito obrigacional apenas.¹¹

Sua manifestação como direito real veio somente através da inserção deste no rol do Artigo 1.225 do Código Civil, que lista os direitos reais.

Superado esse aspecto, há discussões quanto ao direito de laje tratar-se de direito sobre coisa própria ou sobre coisa alheia. De maneira geral, o direito sobre coisa própria corresponderia à propriedade. É a qualidade do detentor de todos os poderes dominiais sobre a coisa. Enquanto o direito sobre coisa alheia seria todas as demais possibilidades, derivadas da cessão desse proprietário de alguns de seus poderes dominiais.

Neste sentido Figueiredo e Figueiredo, explicam como se daria essa separação, da seguinte maneira:

[...] o direito de propriedade – direito real sobre coisa própria – concede ao seu titular uma série de poderes sobre a coisa (CC, art. 1.228), inclusive o de limitar o próprio uso, gozo e fruição do bem mediante a transferência desses atributos da propriedade a terceiros. Se é certo afirmar que a propriedade se presume plena, até prova em sentido contrário, à guisa do princípio da exclusividade, mais certo ainda é afirmar existirem hipóteses nas quais esta presunção (relativa) deixa de existir. [...] Em síntese: sendo possível ao proprietário desmembrar os poderes da propriedade previstos no art. 1.228 do CC, abre-se a possibilidade do surgimento de direitos reais na coisa alheia.¹²

Ou seja, os direitos sobre coisa alheia dependerão sempre do direito de propriedade. E, com a instituição de direitos reais sobre coisa alheia a propriedade dessa coisa fica limitada por esse direito, a propriedade deixa então de ser plena, há um desdobramento das faculdades do domínio para outras pessoas que não o real proprietário do imóvel.

Para enquadramento do direito de laje entre as alternativas, alguns aspectos são levados em consideração, dentre eles Carlos Roberto Gonçalves tem como

¹¹ MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**. a. 7. n. 1. 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315/263>. Acesso em 02 mar. 2025.

¹² FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. Direito Civil. Direitos Reais. **Coleção Sinopses para Concursos**. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 285.

entendimento que a cessão da laje para a construção na superfície superior, mesmo com acesso independente, não se enquadraria como transferência de propriedade, por não abranger o solo da edificação, seria para ele um direito real limitado à laje da construção original.¹³

Por outro lado, posição que me parece mais acertada, no entendimento de Marquesi, “a laje é direito real sobre coisa própria, pois nela não há divisão de poder, como nos direitos reais em coisa alheia”¹⁴. E de fato, funcionam como duas unidades independentes, há a previsão de possibilidade do titular da laje usar, gozar e dispor do seu imóvel, ou seja, os poderes que ele detém estão além do que seria permitido em um mero poder sobre coisa alheia.

Nesse mesmo sentido, Rosenvald apresenta o seguinte posicionamento:

o legislador enfaticamente disciplinou o novel direito real como uma unidade imobiliária autônoma, construída com matrícula própria, novo fôlio distinto daquele que publicizou a construção sobre o solo, com isolamento funcional e acesso independente, individualização de despesas e encargos econômicos e instituição de titularidade sucessiva.¹⁵

Por fim, completa que:

não se trata o direito real de laje de direito real limitado em seu conteúdo, o que pressupõe um esvaziamento dos poderes dominiais. O titular da laje poderá usar, fruir, dispor e reivindicar.¹⁶

O ponto indicado de que a lei tenciona claramente em reafirmar essa independência, tendo em vista ser determinado que há de ser direito real sobre imóvel que deverá ser uma unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria, com isolamento funcional e acesso independente, sendo cobradas inclusive de maneira individual as despesas e encargos econômicos, podendo inclusive instituir a titularidade sucessiva. Ou seja, segundo o professor Rosenvald não há limitação sobre o direito de laje, cujo titular da mesma poderá usar, fruir, dispor e reivindicar do imóvel.

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 507.

¹⁴ MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilistica**. a. 7. n. 1. 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315/263>. Acesso em 02 mar. 2025.

¹⁵ ROSENVALD, Nelson. **O Direito Real de Laje como nova manifestação de propriedade**. 2017, online. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/o-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%c3%a7%c3%a3o-de-propriedade>. Acesso em: 22 dez. 2024.

¹⁶ ROSENVALD, Nelson. **O Direito Real de Laje como nova manifestação de propriedade**. 2017, online. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/o-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%c3%a7%c3%a3o-de-propriedade>. Acesso em: 22 dez. 2024.

Quanto a esse último poder, tratado adiante, é seu entendimento a possibilidade de reivindicação apesar de não ter sido expressamente previsto no § 3º do Artigo 1.510-A do Código Civil, que determina os poderes do lajeário.

Por outro lado, Stolze entende que, apesar de inegável a amplitude dos direitos do lajeário, trata-se de um direito real sobre coisa alheia “limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem”¹⁷.

Um outro ponto quanto à natureza do direito de laje, é a distinção do direito real de laje da propriedade predial, ao que se deteve inclusive o legislador no §4º do art. 1.510-A do Código Civil, ao determinar que “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”. Se de um lado a propriedade predial implica uma parcela de propriedade sobre o solo, na forma de copropriedade/instituição de frações ideais, havendo a figura da propriedade comum, o direito de laje é somente sobre a laje, sem participação sobre o terreno abaixo.

Esse cuidado do legislador tem por objetivo justamente não permitir confusão entre os dois institutos, tendo em vista que o propósito do direito de laje é a positivação de uma realidade social em que não haverá propriedade em comum, haverá uma separação formal dos poderes/direitos sobre os imóveis¹⁸. Portanto, há mérito na interpretação da lei no sentido de que a natureza jurídica da laje seja, então, de direito real sobre coisa própria, afinal, a Lei nº 13.465 de 2017 versa justamente sobre regularização fundiária e na exposição de motivos diz que o objetivo é trazer segurança jurídica, fazendo, portanto, mais sentido que seja assumido como direito independente da construção original, que intenciona a segurança jurídica com o reconhecimento do direito de propriedade e de moradia (ou à propriedade), como forma de realização da dignidade humana¹⁹. Dessa maneira, dentro do entendimento

¹⁷ STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Jus.com.br**. jan. de 2017, online. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 02 mar. 2025.

¹⁸ 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. **Civilística**. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 15.

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

de que a laje tem o objetivo de trazer essa dignidade, o entendimento de sua natureza jurídica como direito sobre coisa alheia afasta-se do seu objetivo.

2.4 DIREITO REAL DE LAJE E DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

Cumprir tratar que parte da doutrina entende o direito de laje como nada mais do que uma modalidade do direito de superfície, estando, portanto, abarcado neste direito regulamentado inicialmente pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e, posteriormente, no Código Civil, sendo inserido no rol de direitos reais.

O direito de superfície, conforme definido por Maria Helena Diniz, é direito real através do qual o proprietário concede, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, a terceiro, o direito de construir, ou plantar em seu terreno urbano ou rural, através de escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis²⁰. Inclusive, através do §1º do Artigo 21 do Estatuto da Cidade: “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 respectivo, atendida a legislação urbanística”²¹. Inegáveis, os paralelos com o direito de laje, é necessário salientar também as diferenças entre estes direitos reais.

Apesar das leis comentadas acima não preverem a possibilidade de utilização do espaço aéreo de outra construção, a doutrina abriu-se a extensão da possibilidade e o Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal reconheceu o direito de sobrelevação:

“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.”²²

Apesar disso, a diferença principal entre esses dois direitos seria a independência. Pois, se por um lado nesse segundo direito de superfície (subsuperfície):

[...] o concessionário pode não gozar pessoalmente, no todo ou em parte, o

²⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 26. ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 390.

²¹ BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

²² BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil: Enunciado 568**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>. Acesso em: 16 mar. 2025

escopo da concessão, passando tal posição para terceiro – na qualidade de subsuperficiário – os direitos inerentes ao pacto. Esta postura perante o terceiro se dará sem, contudo, dar cabo da relação que possui com o proprietário. Não se amplia, nessa situação, o objeto da concessão firmada entre proprietário e concessionário, mantendo-se, inclusive, o vínculo subjetivo entre estes, pois o último continuará obrigado em relação ao primeiro. Haverá, em síntese, a ampliação subjetiva das relações do superficiário, que terá vínculo com o proprietário e com o subsuperficiário, que terá vínculo com o proprietário e com o subsuperficiário, ainda que, ordinariamente, estes últimos não tenham relação direta contratual entre eles²³.

Uma segunda laje não terá tais limitações. Como versam Farias, Debs e Dias:

[...] uma vez que a concessão de uma laje pelo lajeário, em que pese tenha necessidade de outorga dos demais lajeários e proprietários da construção-base, é direito autônomo em relação à laje pré-constituída. Não há, assim, uma sublaje, ou seja, não há uma laje em segundo grau, mas sim, a possibilidade de novas lajes, sempre em respeito aos regramentos de postura e edificação²⁴.

Ou seja, apesar de, no caso da nova laje ser necessária a autorização dos proprietários dos imóveis componentes da edificação, não há subordinação (possibilidade de extinção do direito) à primeira propriedade superficiária, como há no caso do direito de superfície. Além disso, o direito superficiário também é caracterizado pela transitoriedade, tratando-se de direito temporário, sempre com prazo de duração, mesmo que este seja indeterminado (Artigos 23, I e II e 24, §1º do Estatuto da Cidade²⁵), enquanto o direito de laje é perpétuo²⁶.

Sendo assim, o direito real de laje apresenta diversas vantagens em comparação com o direito de superfície como forma de real regularização fundiária, tendo em vista adicionar a este direito características essenciais para a conquista da almejada segurança jurídica, como a perpetuidade e não subordinação.

Além disso, um importante ponto é o fato de que, para a instituição do direito de superfície é necessário o registro no Cartório de Registro de Imóveis, assim como no caso da laje, porém o título hábil para registro no caso da superfície será sempre

²³ MAZZEI, Rodrigo. **Direito de Superfície**. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 348

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 43.

²⁵ BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

²⁶ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registrais do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. v. 7, n. 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 135

a escritura pública (Artigos 1.369 do Código Civil e Artigo 21 do Estatuto da Cidade), enquanto que, para o direito de laje, só haverá necessidade de escrituração para lajes cujo valor ultrapasse trinta salários mínimos seguindo a regra geral do Artigo 108 do Código Civil.

3 USUCAPIÃO: CONCEITO E MODALIDADES

Inicialmente, cumpre indicar que a usucapião é um instituto jurídico disciplinado no Código Civil, que se insere na da categoria dos direitos reais. Este instituto confere ao possuidor de um bem, que preenche certos requisitos legais, o direito de adquirir a propriedade, após o exercício prolongado da posse, por um período determinado pela lei. A usucapião é considerada uma forma de aquisição originária da propriedade, o que significa que o bem, ou o direito real sobre o mesmo, passa a pertencer ao possuidor, independentemente da transferência de titularidade anterior.

Nesse sentido, Melo indica que a usucapião pode ser vista como uma modalidade originária de aquisição de propriedade ou outros direitos reais, com base na posse de uma coisa alheia exercida de maneira ininterrupta, sem contestação e com a intenção de ser o proprietário²⁷. Ou seja, a posse deve ser exercida com o *animus domini*: a íntima convicção de ser proprietário de um bem. Para que isso seja reconhecido pelo direito, a posse deve ser ininterrupta, sem oposição de terceiros e pacífica, ou seja, sem violência ou clandestinidade. Além disso, o possuidor deve cumprir o lapso temporal estabelecido pela lei para que possa pleitear a declaração judicial do direito de propriedade.

De acordo com Paulo Lôbo, a usucapião representa a transformação de uma situação de fato, prolongada no tempo, em uma situação reconhecida, sem que se torne necessário o estabelecimento de relação jurídica com o proprietário anterior²⁸. Isto é, a posse prolongada de um bem, que de outra forma seria considerada ilegítima, pode, após o tempo necessário, transformar-se em propriedade legítima, desde que sejam atendidos os requisitos legais, dentre eles, a exigibilidade da boa-fé na modalidade subjetiva. A usucapião ocorre quando o possuidor se torna o proprietário de um bem devido ao tempo de posse, em um processo de prescrição aquisitiva.

Gonçalves complementa que a usucapião, enquanto uma prescrição aquisitiva, é um modo originário de aquisição da propriedade e outros direitos reais que exigem

²⁷ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil V**. São Paulo: Atlas, 2015.

²⁸ LÔBO, Paulo. **Direito Civil - Volume 4 – Coisas**. 9. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2024, p. 231.

exercício continuado.²⁹ Isso inclui servidões e usufruto, que, como a propriedade, podem ser adquiridos pela posse prolongada. Portanto, desde que os requisitos legais sejam cumpridos, Judiciário, ao ser provocado, pode reconhecer a usucapião e transformar a posse em um direito de propriedade.

3.1 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O fundamento da usucapião, de acordo com Farias e Rosenvald, está ligado à função social da propriedade³⁰. O instituto visa garantir que a propriedade atenda a uma finalidade social, não sendo, a propriedade, um direito absoluto. Quando um proprietário abandona ou negligencia o uso do bem, perde o direito sobre ele, em favor de quem o utiliza de maneira eficiente e socialmente benéfica, como para moradia ou exploração econômica. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXIII, estabelece que a propriedade deve atender à sua função social. Nesse contexto, a usucapião pode ser vista como uma forma de reconciliar o interesse individual do possuidor com o interesse coletivo, já que a sua finalidade é garantir a utilização do bem para o bem-estar da sociedade.

3.2 A USUCAPIÃO E O DIREITO DE SUPERFÍCIE

A usucapião também tem sido discutida no contexto do direito de superfície, embora a doutrina brasileira apresente divergências sobre a possibilidade de aquisição desse direito por usucapião. Como tratado acima, o direito de superfície é uma forma de direito real que permite a alguém utilizar o solo de outra pessoa para edificar ou plantar, sem que se perca a titularidade do terreno. Na visão de Lima, a usucapião não seria aplicável ao direito de superfície, pois este é uma derrogação do princípio da acessão (que estipula que a propriedade do solo inclui também o que nele se encontra) e deveria ser constituído apenas por meio de título aquisitivo, o que impossibilitaria a aquisição desse direito por usucapião³¹. Rezende também reflete

²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 507.

³⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Direitos Reais. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017

³¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

sobre esse ponto, argumentando que qualquer usucapiente buscaria adquirir a propriedade plena do bem, não apenas o direito de superfície, o que, de fato, gera uma certa dificuldade na aplicação da usucapião para esse direito³². Considero essa abordagem mais adequada, especialmente tendo em vista a característica diferenciadora do direito de superfície do direito de laje: a temporariedade. Sendo o direito de superfície somente uma suspensão da acessão, dessa maneira, não faria sentido a usucapião ser aplicável, perpetuando um direito que deveria ser temporário³³.

Contudo, cabe pontuar que Andrade adota uma visão diferente, considerando que, embora não haja previsão expressa no ordenamento jurídico, a usucapião do direito de superfície é viável. Ele observa que, na prática, a usucapião extraordinária poderia ser aplicada, embora seja um caso raro³⁴. Por sua vez, Diana Coelho Barbosa também admite a possibilidade de usucapião do direito de superfície, argumentando que, como a usucapião é um meio de aquisição de propriedade e outros direitos reais, não há impedimento para que se aplique ao direito de superfície. No entanto, a autora reconhece que a aplicação da usucapião extraordinária nesse contexto enfrenta dificuldades práticas.³⁵

3.3 TIPOS DE USUCAPIÃO

O ordenamento jurídico brasileiro prevê diversas modalidades de usucapião e essas modalidades variam de acordo com o tempo de posse e com a exigência ou não de justo título e boa-fé. O Código Civil de 2002 e outras legislações específicas disciplinam tais modalidades, cada uma delas tem seus requisitos próprios, mas todas visam regularizar a posse e garantir o acesso à propriedade³⁶.

Especificamente tratando da usucapião de laje, objeto do presente trabalho, o

³² REZENDE, Élcio Nacur. **Direito de Superfície**. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

³³ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **O direito real de superfície**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

³⁴ ANDRADE, Marcus Vinícius dos Santos. **Superfície à Luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade**. Curitiba: Juruá, 2009, p. 83 e 84.

³⁵ BARBOSA, Diana Coelho. **Direito de Superfície**. 1ª ed. 3ª tir. Curitiba: Juruá, 2003.

³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal de 2018, explicitamente, afirma que o direito real de laje é passível de usucapião, indicando ser compatível nas seguintes modalidades: ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial³⁷.

Como exibido anteriormente, usucapião de laje se destaca como uma alternativa para a regularização de imóveis de maneira vertical, especialmente em áreas de grande concentração urbana, como as favelas. Essa modalidade surge no contexto da crescente ocupação irregular das cidades, onde muitas famílias ampliam suas residências utilizando as lajes das edificações, sem a titularidade formal da propriedade. Sendo, portanto, uma resposta jurídica à necessidade de reconhecimento de posse em áreas ocupadas de maneira informal.

3.3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, tem como principal característica o decurso do tempo, que varia conforme a natureza dos bens. O prazo para aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária é de 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos caso a posse se consolide com a realização de obras ou serviços de caráter produtivo, ou se o possuidor utilizar a área para garantir a moradia (art. 1.238, parágrafo único)³⁸. Nessa modalidade, não há necessidade de justo título ou boa-fé, sendo suficiente a posse prolongada e sem contestação.

3.3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

A usucapião ordinária, conforme o artigo 1.242 do Código Civil, exige que o possuidor tenha o justo título e boa-fé³⁹. Via de regra, o prazo de posse é de 10 anos,

³⁷ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil: Enunciado 627**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/627>. Acesso em: 20 mar. 2025.

³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

³⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

e o possuidor precisa demonstrar que a posse é contínua, mansa e pacífica, sem oposição ou contestação. O conceito de justo título é explicado por Farias e Rosenvald como o instrumento que induz o possuidor a acreditar que tem direito à propriedade, ainda que o título seja inválido.⁴⁰

3.3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

A usucapião especial urbana, prevista no artigo 183 da Constituição de 1988, regula a aquisição de imóveis urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados utilizados para moradia da pessoa possuidora ou de sua família. O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.240, e o Estatuto da Cidade, também tratam desse tipo de usucapião⁴¹. Nessa modalidade, não há exigência de justo título ou boa-fé, bastando que a posse seja exercida de forma contínua e sem oposição por um período mínimo de 5 anos.

3.3.4 USUCAPIÃO COLETIVA

A usucapião coletiva, prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade, se aplica a imóveis urbanos com mais de 250 metros quadrados, ocupados por moradores de classes baixas por um período mínimo de 5 anos⁴². Essa modalidade é usada quando não é possível identificar individualmente a porção de terra ocupada por cada possuidor, sendo a posse exercida de forma coletiva. Assim, os moradores podem usucapir a área de forma conjunta, desde que não possuam outro imóvel urbano ou rural.

3.3.5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Tradicionalmente, a usucapião era realizada por meio de ação judicial, o que envolvia um processo judicial para que o possuidor pudesse comprovar a posse e ter

⁴⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

⁴¹ BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

⁴² BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

reconhecido o direito de propriedade. No entanto, com o advento da usucapião extrajudicial, esse procedimento passou a ser realizado diretamente no cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, desde que estejam preenchidos os requisitos legais e que não haja contestação da posse.

A usucapião extrajudicial é uma modalidade relativamente recente, regulamentada também pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que alterou o Código Civil⁴³. Ela busca desburocratizar e agilizar o processo de aquisição de propriedade, permitindo que o possuidor regularize a sua situação fundiária sem a necessidade de uma ação judicial.

De acordo com a nova legislação, o interessado em usucapir um imóvel pode realizar o procedimento diretamente no cartório de registro de imóveis competente, desde que apresente todos os documentos necessários, como planta do imóvel, certidões negativas e a comprovação da posse contínua, além do consentimento dos confrontantes, que atestem que a posse do bem é mansa, pacífica e sem oposição.

3.3.6 USUCAPIÃO DE LAJE

E dentro das modalidades acima citadas, há a usucapião de laje que, embora não esteja expressamente prevista no Código Civil ou em outras legislações específicas, pode ser compreendida dentro das modalidades brevemente esmiuçadas, dependendo das circunstâncias⁴⁴. Trata-se de uma adaptação do conceito de usucapião, voltada para situações em que a posse se exerce não sobre a totalidade do imóvel, mas sobre uma parte dele — especificamente a laje de edificações urbanas.

Esse fenômeno é comum em áreas de ocupação informal, onde as famílias

⁴³ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

⁴⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

ampliam suas residências utilizando a parte superior de construções, muitas vezes sem o devido registro da propriedade. Nesses casos, a posse da laje se dando de forma mansa, pacífica e contínua, cumpre os requisitos da usucapião especial urbana, por exemplo. A usucapião de laje, portanto, representa uma forma de regularização fundiária que busca garantir o direito à moradia para aqueles que, apesar de residirem em áreas urbanas, não têm acesso à propriedade formal.

Embora a usucapião de laje ainda não seja uma modalidade legalmente consolidada, sua aplicação já é reconhecida em tribunais, especialmente em casos em que a ocupação vertical de espaços urbanos é um reflexo da carência habitacional e da falta de políticas públicas eficazes de regularização fundiária.

4 DESAFIOS E POSSIBILIDADES DA AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE ATRAVÉS DA USUCAPIÃO

Ao analisar o caput do Artigo 1.510-A do Código Civil, uma segunda estipulação é facilmente vislumbrada, a existência do direito real de laje presume a averbação da construção-base, ou seja, a construção deverá estar regular perante as autoridades municipais e constar na matrícula do cartório de registro de imóveis. Isto pois, como indicam Carmona e Oliveira a constituição do direito real de laje “depende da averbação da construção-base, já que a própria definição do direito de laje [...] pressupõe a existência jurídica da primeira edificação. Caso contrário, por certo, não haveria ‘laje’, ao menos em sentido sobreposto⁴⁵”. Isto é, faz-se necessária a existência jurídica da primeira edificação para que a laje exista.

Relacionada à essa questão, é de grande relevância também o grau de acessoriedade que envolve a construção-base e a laje. Acessoriedade não na forma de subordinação jurídica, mas estruturalmente falando. A existência da laje, depende/deriva da existência da construção-base, seja ela em sobrelevação ou infrapartição.

Essa problemática foi tratada, inclusive, no Artigo 1.510-E do Código Civil que versa que a laje se extingue no caso de extinção da construção-base, determinação que tem perfeita lógica, fisicamente falando. Nesse sentido Farias, Debs e Dias:

[...] não se olvide que a eventual destruição da construção-base, excetuada a não reconstrução em cinco anos, decretará, inexoravelmente, a extinção da laje em sobrelevação. Logo, a regra é que cessada a existência da construção antecedente, no sentido físico, também deixará de existir a laje edificada sobre ela. Distinta é a situação da laje construída em infrapartição (construção inferior). É bem verdade que não há como se negar uma certa correlação implicacional entre o imóvel originalmente construído e a laje que lhe é subjacente, sendo indiscutível uma certa vinculação estrutural. Contudo, tal vinculatividade não será perene, visto que mesmo com a destruição da construção-base a laje em infrapartição não deixará de existir, passando, enquanto não houver reconstrução, a ser imóvel próprio.⁴⁶

Observa-se que a infrapartição consegue manter sua existência no caso de destruição da construção-base, enquanto que para a sobrelevação não há essa

⁴⁵ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017.

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 40-41.

possibilidade, evidente porém que não se trata de uma insuficiência jurídica da laje, como imóvel independente, mas unicamente de uma impossibilidade do mundo físico, reafirmado pelo legislador no Inciso I do Artigo 1.510-E do Código Civil, com a possibilidade de manutenção do direito de laje, mesmo com a ruína da construção-base, no caso da infrapartição.

Além da determinação do parágrafo único do Artigo 1.510-E do Código Civil de poder haver a responsabilização civil contra o culpado pela ruína, podendo ser inclusive o proprietário da construção-base, caso este tenha concorrido para o evento com dolo ou culpa⁴⁷.

Sobre a omissão do legislador quanto ao direito de reivindicar (direito de sequela), única característica da propriedade que ainda está pendente na laje, há na doutrina o entendimento de que isso não teria repercussões para descaracterização desse direito como direito sobre coisa própria. Nesse sentido, Farias, Debs e Dias entendem que:

O art. 1.510-A, §3º não mencionou o direito de reivindicar, mas trata-se de uma clara situação em que a letra da lei traz mais do que os olhos podem ver. Seguindo-se o posicionamento apresentado neste trabalho de que o direito de laje pertence à classe dos direitos reais sobre coisa própria, não há outra conclusão plausível do que legar ao lajeário o direito de se valer de tutela petítória. A cognição restrita da tutela possessória e as regras a ela aplicáveis, se se apresentassem como o único caminho a ser dado ao lajeário, estabeleceriam uma indevida limitação do acesso à Justiça e uma má aplicação da teoria da proteção aos direitos reais⁴⁸.

Nesse sentido, outra evidência prática é também a existência de ações judiciais cujos autores são os lajeários, inclusive pleiteando a usucapião de lajes. Ou seja, parece tratar-se de uma simples omissão legislativa que não afeta na realidade e aplicação jurídica desse direito como verdadeiro direito de propriedade.

4.1 DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIR O DIREITO REAL DE LAJE

Quanto às formas de aquisição do direito real de laje, há duas formas, a forma derivada e a forma originária. A aplicação da forma derivada para aquisição dos direitos de laje já foi reafirmada pela legislação, que no § 3º do Artigo 1.510-A do Código Civil indica a faculdade de dispor do imóvel, ou seja, de transmiti-lo através de

⁴⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

⁴⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 78-79.

negócio jurídico. Este, como todo direito de propriedade, somente será efetivado com o registro do negócio jurídico perante o Cartório de Imóveis⁴⁹.

E então, para tratarmos da forma originária de aquisição de propriedade, não sendo aplicável a acessão ao direito de laje, por tratar-se de imóvel, repousamos sobre a usucapião e sua aplicação ao direito real de laje.

Se em um primeiro momento parece evidente a possibilidade, os entraves envolvendo o exercício desse direito são definitivamente significativos. Mas, primeiramente, vale salientar a ausência de proibição legal para essa prática, da mesma forma que não há previsão expressa legal. Contudo, no âmbito doutrinário a aplicação da usucapião ao direito de laje já foi aceita como dita o Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil de 2018, “o direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião”, sob a simples justificativa de que:

“por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial.”⁵⁰

Espécies essas já tratadas anteriormente nesse trabalho. Ou seja, há compatibilidade da aquisição da laje, também por usucapião, podendo, portanto, a laje ser usucapida, sendo o terreno passível de usucapião e a construção-base regularizada.

4.2 EXEMPLOS JURISPRUDENCIAIS

O mais emblemático julgado até o momento tratando do tema foi a determinação do juiz Rafael de Menezes, da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife, Pernambuco, nos processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 007137644.2013.8.17.0001, em 14 de julho de 2017, unidos por conexão.

O primeiro processo tinha por pedido a usucapião de um imóvel em que um casal residia pelo direito de posse adquirido por meio de escritura pública de cessão

⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

⁵⁰ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil**: Enunciado 627. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210>. Acesso em: 16 mar. 2025.

de direitos hereditários, não registrada em razão da inexistência de matrícula do imóvel.

O segundo, tinha por autora a filha do casal da primeira ação, esta pleiteou o reconhecimento da usucapião da laje construída sobre o imóvel objeto da primeira ação cedida por ele através de escritura pública de cessão e transferência de direitos de indenização de benfeitorias e posse.

O julgamento do juiz foi no sentido de acatar o pedido da primeira ação e, quanto ao segundo, ele indicou que não daria para ser aquisição originária, tendo em vista derivar do direito do pai, porém reconheceu o direito real de laje cedido verbalmente pelo pai.

Nesse caso em específico, não foi possível a aplicabilidade da usucapião. Dessa maneira, cumpre analisar alguns exemplos envolvendo discussões no Judiciário. Os dois primeiros exemplos, oriundo de demandas anteriores à publicação da Lei nº 13.465 de 2017, são do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Segue a primeira ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - CASA SOBRE LAJE COM ÁREA INFERIOR A 250m² - POSSE COM ÂNIMO DE DONO - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS - USUCAPIÃO CARACTERIZADA - AUSÊNCIA DE POSSE AD USUCAPIONEM SOBRE ÁREA COMPLEMENTAR. Se comprovada a posse de casa construída sobre laje de outra casa, com área inferior a 250m², usada como moradia por mais de cinco anos, com ânimo de dono, de modo pacífico e ininterrupto, por quem não possua outro imóvel urbano ou rural, caracteriza-se a posse geradora de usucapião ensejando a declaração do domínio do possuidor. Descabe a declaração de domínio de área complementar à área 'ad usucapienem' se sobre ela não for comprovada posse. Recurso parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.04.158194-6/001, Relator (a): Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva, 10^a Câmara Cível, julgamento em 15/12/2009, publicação da súmula em 15/01/2010, grifo adicionado).

Ainda do Tribunal de Justiça de Minas Gerais,

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA. IMÓVEL COM MENOS DE 250M². CONSTRUÇÃO SOBRE LAJE. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. USUCAPIÃO CARACTERIZADA. SENTENÇA REFORMADA. - Comprovada a cessão de laje para construção de residência e, preenchidos os requisitos legais da usucapião, deve ser reconhecido o domínio dos aurores/recorrentes - "Comprovada a posse de casa construída sobre laje de outra casa, com área inferior a 250m², usada como moradia por mais de cinco anos, com ânimo de dono, de modo pacífico e ininterrupto, por quem não possua outro imóvel urbano ou rural, caracteriza-se a posse geradora de usucapião ensejando a declaração do domínio do possuidor". (TJ-MG - Apelação Cível: 1005-61.2008.9.50.5001 Barbacena, Relator (a): Des.(a): Moacyr Lobato, Data de Julgamento: 25/05/2022,

Câmaras Especializadas Cíveis/21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 30/05/2022, grifo adicionado).

Ainda nesse sentido, porém de maneira mais atual, temos um exemplo do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

Apelação Cível. Ação declaratória de usucapião de direito real de laje. Sentença julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil. Imóvel construído sobre unidade imobiliária não regularizada e que também é objeto de ação de usucapião em tramite perante a 6ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá. **Impossibilidade de se exigir que a construção-base esteja regularizada para se ajuizar ação de usucapião do direito real de laje. Autonomia entre o imóvel-base e a laje, cujo direito real será eventualmente registrado em matrícula própria. Usucapião é forma originária de aquisição do direito de propriedade.** Error in procedendo. Sentença que se anula de ofício. (TJ-RJ - Apelação Cível: 08093158420238190203 202300173979, Relator (a): Des.(a): Daniela Brandão Ferreira, Data de Julgamento: 19/10/2023, Decima Quarta Câmara de Direito Privado (Antiga 9ª), Data de Publicação: 20/10/2023, grifo adicionado).

No Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, foi publicado o seguinte acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO DE LAJE. POSSIBILIDADE. REQUISITOS PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Na medida em que o direito de laje expressasse na construção da laje e na sua posse, que no caso é exercida diretamente pela titular da laje, **o direito real de laje admite aquisição pelo usucapião, exatamente como ocorre em relação aos demais direitos reais.** 2. É cediço que a usucapião é o modo de aquisição de propriedade imóvel pela posse prolongada no tempo e sob determinadas condições legais, que visa coibir a inércia do proprietário em exercer a posse sobre o bem e atender à função socioeconômica da propriedade (art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988). 3. A configuração da aquisição originária da propriedade pela modalidade de usucapião extraordinária depende da demonstração simultânea dos requisitos descritos no art. 1.238, do Código Civil. 4. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015). (REsp n. 1.361.226/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 9/8/2018) 5. Recurso conhecido e provido. (TJ-ES - Apelação Cível: 00100729220158080011, Relator (a): Des.(a): Marcos Valls Feu Rosa, 4ª Câmara Cível, grifo adicionado).

Nesse mesmo sentido posicionou-se o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. LIMINAR INDEFERIDA NA ORIGEM. EMBARGANTES QUE PRETENDEM SUSTAR A ORDEM DE IMISSÃO NA POSSE EXPEDIDA EM FAVOR DOS RECORRIDOS, ALEGANDO QUE EXERCEM DIREITO SOBRE O IMÓVEL QUE SE ENCONTRA ACIMA DA CONSTRUÇÃO ORIGINAL. JUÍZO A QUO QUE AFASTOU A EXISTÊNCIA DO DIREITO REAL DE LAJE ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO. FATO QUE, SÓ DE SI, NÃO OBSTA A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA ALMEJADA. **DIREITO DE LAJE PASSIVEL DE RECONHECIMENTO PELA VIA DA USUCAPIÃO.** NATUREZA DA

POSSE QUE DEPENDE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ELEMENTOS DE PROVA QUE, NESTA FASE DE COGNIÇÃO SUMÁRIA E NÃO EXAURIENTE, PERMITEM A CONCESSÃO DA LIMINAR ALMEJADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. (TJ-SC, Agravo Interno n. 4023328-81.2019.8.24.0000, de Joinville, Relator (a): Des.(a): Jorge Luis Costa Beber, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 26-09-2019, grifo adicionado).

Sendo assim, é evidente que, jurisprudencialmente, há posições que entendem pela possibilidade da usucapião do direito real de laje. Contudo, a usucapião também tem alguns requisitos já citados anteriormente, como por exemplo, as terras serem passíveis de usucapião, o que exclui por logo as terras públicas, objeto constante de construções de favelas, mas, considerando a laje como ocupante de terreno particular, o ponto já citado de exigência de regularidade da construção-base para regularização da laje limita e muito sua aplicação.

Cumprindo indicar que a jurisprudência também apresenta diversas posições que negam a usucapião de laje, como a seguir colaciono:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÇÃO ESPECIAL URBANO - DIREITO REAL DE LAJE - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO E DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 1510-A DO CC/2002 - UNIDADE RESIDENCIAL COM AUTONOMIA FUNCIONAL, PORÉM COM PASSAGEM POR DENTRO DO IMÓVEL CONSTRUÇÃO-BASE - **DESCABIMENTO DO USUCAPIÃO - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - NÃO CONFIGURAÇÃO DO BINOMIO NECESSIDADE/ADEQUAÇÃO** - MANUTENÇÃO DO COMANDO SENTENCIAL - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (STJ - AREsp: 2324509, Relator(a): Raul Araújo, Data de Publicação: 01/09/2023, grifo adicionado).

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÕES DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO E DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – JULGAMENTO EM CONJUNTO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE USUCAPIÃO E DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PROVA DOS AUTOS QUE CONVERGEM PARA A EXISTÊNCIA DE COMODATO VERBAL ENTRE AS PARTES – **ANIMUS DOMINI, ESSENCIAL PARA A USUCAPIÃO, NÃO CONFIGURADO** – FATOS QUE CORROBORAM O COMODATO VERBAL ENTRE PARENTES – POSSE PRECÁRIA QUE NÃO CONDUZ À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA PROPRIEDADE – CONTRATO DE COMODATO QUE, ADEMAIS, ADMITE A FORMA ORAL – PROVA TESTEMUNHAL QUE, DE MODO SUBSIDIÁRIO, PODE FUNDAMENTAR A CONCLUSÃO ADOTADA PELO MAGISTRADO – **AUSÊNCIA DE PROVA DA TRANSMUTAÇÃO DA POSSE COMODATÁRIA PARA POSSE USUCAPIONEM** - DE CONSEQUÊNCIA, ESTÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART. 561 DO CPC PARA A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE E IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-PR - APL: 0037912-56.2013.8.16.0001 Curitiba 0037912-56.2013.8.16.0001 (Acórdão), Relator (a): Des.(a): Luiz Osorio Moraes Panza, Data de Julgamento: 19/04/2023, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 19/04/2023, grifo adicionado)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - PRELIMINAR - ILEGITIMIDADE ATIVA - REJEIÇÃO - MÉRITO - DIREITO REAL DE LAJE - POSSIBILIDADE DE USUCAPIR - **REQUISITOS USUCAPIÃO**

EXTRAORDINÁRIA - NÃO PREENCHIMENTO - OCUPAÇÃO DO SEGUNDO PAVIMENTO POR ATO DE MERA PERMISSÃO E TOLERÂNCIA - DOAÇÃO VERBAL - VEDAÇÃO - OBSERVÂNCIA DO ART 1.168 DO CC/16 - CÔMPRA E VENDA POSTERIOR QUE NÃO PRODUZ EFEITOS JURÍDICOS - NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS HERDEIROS - POSSE DESQUALIFICADA PARA DETENÇÃO - RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO - SENTENÇA REFORMADA. - Não há que se falar em ilegitimidade ativa, uma vez que a usucapião pode ser deferida caso o autor demonstre que preencheu os requisitos previstos na legislação - Além disso, cumpre salientar que os demais argumentos levantados pela parte ré a fim de afastar a legitimidade do requerente deverá ser analisado juntamente ao mérito da demanda, razão pela qual imperiosa a rejeição da preliminar erigida nas razões recursais - Instituído através da Lei Federal nº 13.465/2017, direito real de laje consiste em direito real sobre a superfície inferior ou superior de bem imóvel alheio, o qual gera uma unidade imobiliária distinta daquela originalmente construída sobre o solo (caput do art . 1.510-A, CC/2002) - **Segundo a doutrina e jurisprudência majoritária, é cabível se usucapir não só a propriedade, mas também a titularidade do direito real de laje, desde que os requisitos previstos no Código Civil sejam preenchidos** - São requisitos formais da usucapião extraordinária o lapso de tempo que, para o caso sub judice, é de quinze ou dez anos, previsto no 'caput' e parágrafo primeiro do art. 1.238, do Código Civil, a posse ad usucapionem, mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini - A ocupação de imóvel a título de mera permissão ou tolerância desqualifica a posse para detenção, não sendo esta hábil a gerar o direito à prescrição aquisitiva, nos termos do art . 1.208, do Código Civil - Recurso a que se dá provimento. Sentença reformada. (TJ-MG - Apelação Cível: 5003000-74.2020.8.13.0521 1.0000.24.026319-4/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, Data de Julgamento: 10/04/2024, 21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 11/04/2024, grifo adicionado.)

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL DA AUTORA. DIREITO DE LAJE. NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS. ARTIGO 1.510-A, § 2º E § 3º, DO CC. **AUSÊNCIA DE AUTONOMIA ENTRE O TÉRREO E O PRIMEIRO ANDAR. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA OU DE CONTRATO DE DOAÇÃO REFERENTE AO PRIMEIRO ANDAR. COMODATO VERBAL. IMÓVEL UNO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ESBULHO CONFIGURADO. POSSE QUE ERA JUSTA SE TORNOU INJUSTA E PRECÁRIA. ARTIGO 1.200 DO CC. ARTIGOS 560 E 561 DO CPC. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONCEDIDA. DIREITO DA APELADA À RETENÇÃO DAS BENFEITORAIS REALIZADAS. ARTIGO 1.219 DO CC. SENTENÇA QUOREFORMADA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA REVERTIDOS E MAJORADOS. ARTIGO 85, § 2º, DO CPC. SUSPENSA A EXIGIBILIDADE. ARTIGO 98, § 3º, DO CPC. DADO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. [...] 2. O caso da presente lide é justamente uma laje que foi construída na superfície superior da construção-base de propriedade da apelante. **Ocorre que para que a laje seja, de fato, reconhecida como uma unidade autônoma, há alguns requisitos a serem cumpridos. Um desses requisitos é que haja a anuência do proprietário da construção-base, seja por contrato de compra e venda ou por doação, mediante registro no cartório de registro de imóveis, com a abertura de matrícula própria da laje, conforme disciplina o artigo 1.510-A, § 3º, do CC.** Ocorre que, no presente caso, a laje não foi registrada como imóvel autônomo no cartório de registro de imóveis, mediante abertura de matrícula própria, e nem há, nos autos, qualquer contrato de compra e venda ou contrato de doação, entre a apelante e seu filho ou entre a apelante e apelada, que autorize a construção de uma laje como imóvel autônomo em definitivo, o que leva este julgador à convicção de que se tratou de um comodato verbal, no qual a apelante apenas**

emprestou a superfície superior do seu imóvel ao seu filho, para que lá construísse o primeiro andar e residisse com a apelada e os filhos do casal. [...] (TJ-PE - Apelação Cível: 0025729-57.2021.8.17.2810, Relator: Marcio Fernando de Aguiar Silva, Data de Julgamento: 10/09/2024, Gabinete do Des. Márcio Fernando de Aguiar Silva (6ª CC), grifo adicionado.)

Como visto, as ações propostas para usucapião de laje não são de imediato desprovidas, contudo, diversos aspectos da situação fática precisam ser observados a fim de que sejam cumpridos os requisitos objetivos para o estabelecimento do instituto da usucapião. Ou seja, em um primeiro momento, teoricamente falando, conforme doutrina sedimentada no Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil, é possível a usucapião. Porém, os desafios para efetivação desse direito ainda estão presentes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio do presente trabalho é possível concluir por definitiva a possibilidade da usucapião do direito real de laje, ressalvada a necessidade de cumprir os requisitos que a própria lei instituidora desse direito trouxe, assim como os ligados à própria usucapião.

De todo modo, apesar da possibilidade, é evidente que ainda há diversas dificuldades envolvendo a aplicação prática dessa modalidade para aquisição do direito. Afinal, muitas das edificações não foram construídas de acordo com as regras urbanísticas e dessa forma não estão encobertas pela regularização intencionada pela Lei nº 13.465 de 2017⁵¹.

O instituto parece ser uma relevante ferramenta para trazer mais segurança jurídica e diminuir a desigualdade social e econômica que assola o País, mas ainda tem uma aplicação muito recente e a jurisprudência sobre ele ainda não é consolidada. Contudo, readaptações permitirão seguir em direção ao efetivo exercício dos princípios constitucionais e necessidades sociais que a lei tinha por objetivo cuidar.

⁵¹ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur, Revista Consultor Jurídico**, 2017, online. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 23 dez. 2024.

ANDRADE, Marcus Vinícius dos Santos. **Superfície à Luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade**. Curitiba: Juruá, 2009.

BARBOSA, Diana Coelho. **Direito de Superfície**. 1ª ed. 3ª tir. Curitiba: Juruá, 2003.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil: Enunciado 568**. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>. Acesso em: 16 mar. 2025.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil: Enunciado 627**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/627>. Acesso em: 16 mar. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1973]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 2 jan. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 22 nov. 2024.

BRASIL. **Mensagem nº 690 – EMI nº 00020/2016**. MCidade MP CCPR. Câmara dos Deputados, [2016]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em: 25 nov. 2024.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registrais do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, Brasília, v. 7, n. 2, 2017.

CIMINO, Rafael Gil; PACHECO, Danilo Sanchez; SILVA, Victor Hugo Cunha. Série: qual a natureza jurídica do direito real de laje? O que é o direito de sobrelevação e

qual sua natureza jurídica? **Migalhas**. 27 de março de 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/383621/o-que-e-o-direito-de-sobreelevacao-e-qual-sua-natureza-jur%C3%ADdica>. Acesso em: 26 jan. 2025.

CORRÊA, Cláudia Franco. EMERJ, Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. **Assessoria de Comunicação Institucional da EMERJ**, 2017, online, Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/eventosgravados/2017/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes.html>. Acesso em: 16 mar. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 26. ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: JusPodivm, 2018.

FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. Direito Civil. Direitos Reais. **Coleção Sinopses para Concursos**. v. 12. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

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. **Civilística**. a. 6. n. 2, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>. Acesso em: 25 out. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil - Volume 4 – Coisas**. 9. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2024

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro públicos: teoria e prática**. 9. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**. a. 7. n. 1. 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315/263>. Acesso em 02 mar. 2025.

MAZZEI, Rodrigo. **Direito de Superfície**. Salvador: Juspodivm, 2013.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. A natureza jurídica do direito de laje sob a perspectiva do direito à moradia digna. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 95. ano 46. p. 141-162. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2023.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. **Direito em Movimento**, Rio de Janeiro, v. 16 – n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil V**. São Paulo: Atlas, 2015.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1). **Consultor Jurídico**, set. de 2017, online. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte/>. Acesso em 16 mar. 2025.

REZENDE, Élcio Nacur. **Direito de Superfície**. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

ROSENVALD, Nelson. **O Direito Real de Laje como nova manifestação de propriedade**. 2017, online. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single->

post/2017/09/14/o-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%a7%a3o-de-propriedade. Acesso em: 22 dez. 2024.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Jus.com.br**. jan. de 2017, online. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 02 mar. 2025.

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