



**FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS DE UBÁ**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**2018**

**A USUCAPIBILIDADE DA LAJE**

Gabriela Toledo Martins<sup>1</sup>

Wagner Inácio Freitas Dias<sup>2</sup>

**Resumo:** O presente trabalho tem como finalidade analisar a possibilidade de usucapir a laje de acordo com o previsto no Código Civil de 2002, fazendo um estudo relacionado à Lei nº 13.465 de 2017, que incluiu o direito de laje no rol taxativo dos direitos reais. Desse modo, o presente estudo busca esclarecer acerca das recentes mudanças no ordenamento jurídico, considerando que o direito real de laje é um instituto que surgiu em decorrência do crescimento das áreas urbanas de nosso país. Nesse sentido, observa-se a necessidade de regularização dessas moradias informais, e para que seja feito, é fundamental que a construção-base esteja com a matrícula devidamente registrada em Cartório de Imóveis. Para se chegar a essas indagações utilizaram-se os seguintes métodos de pesquisa: quanto ao objeto se trata de pesquisa exploratória, quanto à coleta de dados se trata de pesquisa bibliográfica e o critério de abordagem se faz presente a pesquisa qualitativa. Palavras-chave: Direitos reais. Direito de laje. Usucapião.

**ABSTRACT:** The present work has the purpose of analyzing the possibility of owning the slab of real estate property through usucaption, in accordance with the provisions of the Civil Code of 2002, making a study related to Law nº 13.465 of 2017, which included the slab right in the taxactive list of real rights. Thus, the present study seeks to clarify the recent changes in the legal system, considering that the real slab right is an institute that arose due to the growth of the urban areas of our country. In this sense, it is observed the need to regularize these informal habitations, and for it to be done, it is fundamental that the base construction has the registry papers and is properly listed in Real Estate Office. In order to arrive at these inquiries the following research methods were used: about the object it was used exploratory research, about the data collection it was used bibliographic research and the criterion of approach was the qualitative research. Keywords: Real rights. Slab right. Usucaption.

## **INTRODUÇÃO**

---

<sup>1</sup> Graduanda em Direito pela Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC/UBÁ. E-mail: gabrielatoledo93@outlook.com

<sup>2</sup> Professor do curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC/UBÁ, graduado em Direito pela Universidade Federal de Viçosa, mestre em Direito pela Universidade Estácio de Sá do Rio de Janeiro e doutorando em Direito junto a Universidade de Buenos Aires. E-mail: wagnerinacio@gmail.com

O presente estudo tem como finalidade analisar a possibilidade de aquisição da laje através do instituto da usucapião. Para que tal direito seja reconhecido, é necessário fazer uma análise de seu conceito e de sua previsão legal no ordenamento jurídico brasileiro. O direito de laje consiste na modalidade de direito real em que a superfície superior ou inferior de uma construção poderá ser cedida pelo proprietário de uma construção-base, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, sendo regulamentado pela Lei nº 13.465 de 2017, que acrescentou ao Código Civil de 2002, os artigos 1.510-A a 1.510-E. Nesse norte, surge o questionamento: seria possível a usucapião lajeária?

Para que seja possível a procedência da ação de usucapião da laje, é necessário que o imóvel-base esteja devidamente regular, ou seja, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

A metodologia a ser utilizada quanto à forma de abordagem se faz presente a pesquisa qualitativa, quanto ao objeto será uma pesquisa exploratória, pois busca-se aprimorar ideias e novas descobertas, aproximando o pesquisador e o problema central. No tocante à coleta de dados, trata-se de pesquisa bibliográfica, e o método jurídico utilizado foi o jurídico descritivo.

## **1. DIREITOS REAIS**

Direitos reais, também chamados de direito das coisas, são um conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas inerentes a bens materiais e imateriais. Os direitos reais são taxativos e estão previstos no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, sendo eles:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese.
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia
- XII - a concessão de direito real de uso; e
- XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Nesse sentido Flávio Tartuce conceitua os Direitos Reais como sendo

[...] as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. A diferença substancial em relação ao Direito das Coisas é que este constitui um ramo do Direito Civil, um campo metodológico. Já os Direitos Reais constituem as relações jurídicas entre si, em cunho subjetivo. (TARTUCE, 2017, p. 18).

Em síntese, existe uma relação de domínio exercida pela pessoa sobre a coisa. É certo que tal relação de domínio, cujos elementos são o sujeito (titular e comunidade), objeto (bem) e a relação jurídica entre eles, devem estar em consonância com o princípio da função social (PINTO, 2016).

Temos duas teorias acerca dos direitos reais, quais sejam: teoria unitária realista e teoria dualista ou clássica. A primeira procura, “[...] unificar os direitos reais e obrigacionais a partir do critério do patrimônio, considerando que o direito das coisas e o direito das obrigações fazem parte de uma realidade mais ampla, que seria o direito patrimonial.” (PINTO, 2016, p. 377). Já a segunda é, “[...] mais adequada à realidade, o direito real apresenta características próprias, que o distingue dos direitos pessoais.” (PINTO, 2016, p. 377).

Sendo assim, podemos afirmar que “[...] os direitos reais giram em torno do conceito de propriedade, e, como tal, apresentam caracteres próprios, que os distinguem dos direitos pessoais de cunho patrimonial.” (TARTUCE, 2017, p.19).

### **1.1. Direitos reais sobre coisa própria e sobre coisa alheia**

Para fins desse trabalho será utilizada a corrente de que o direito real sobre coisa própria recai sobre a propriedade e sobre o direito de laje, estabelecendo assim uma nova espécie de propriedade, que outorga ao indivíduo o título de dono ou domínio da coisa, conferindo os poderes de usar, gozar, possuir e dispor.

No que tange ao direito real sobre coisa alheia tem um poder temporário sobre a coisa, voltando esta ao seu estado original e divide-se em três modalidades. A primeira é o direito real de fruição que é o desmembramento da coisa que pode ser a enfiteuse, a servidão, o usufruto, o uso e a habitação; a segunda é o direito real de garantia que é o desmembramento em relação à disposição da coisa, limitando o

direito de dispor da coisa, ou seja, não cumprindo com a obrigação principal, o credor irá dispor da coisa, podendo ser por hipoteca, penhor ou anticrese; a última é o direito real de aquisição que é o desmembramento do direito de aquisição, onde pode ser o compromisso irretratável de compra e venda e alienação fiduciária em garantia.

Vale destacar que, só está sendo utilizada essa corrente pelo fato de que antes da implementação da redação dada pela Lei nº 13.465 de 2017 era considerado apenas a propriedade como direito real sobre coisa própria, tal inclusão trouxe a possibilidade de termos o direito de laje como direito real sobre coisa própria.

## 1.2. Posse x Propriedade

Primeiramente, cumpre esclarecer que a distinção mais característica entre os institutos da posse e da propriedade é que a posse é um direito pessoal, diferentemente da propriedade que é um direito real. (COMIN, 2017).

O estudo da posse está presente no Livro III, Título I, do Código Civil de 2002, que trata do direito das coisas. O legislador cuidou de retirar a posse do Título II, do citado Código Civil, que estuda os direitos reais. Ademais, todos os direitos reais estão previstos no rol do artigo 1.225 do Código Civil. (COMIN, 2017).

Nesse passo, Cristiano Vieira Sobral Pinto entende que a posse é

Uma situação fática com carga potestativa, que em decorrência da situação socioeconômica formada entre um bem e o sujeito, produz efeitos que se refletem no mundo jurídico. Segundo posição de nossa legislação, será exteriorizada através de um dos poderes inerentes às faculdades do proprietário, ou seja, poder de gozar, usar e dispor. (PINTO, 2016, p. 377).

Desta maneira o artigo 1.916 do Código Civil preleciona que “considera-se possuidor, todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade”. (BRASIL, 2002).

Ao passo que a propriedade é o mais completo dos direitos subjetivos, e que pode ser plena, restrita ou limitada, o proprietário tem os poderes completos de usar, gozar, dispor e reaver.

Assim descreve Carlos Alberto Gonçalves

Considerando-se apenas os seus elementos essenciais, enunciados no art. 1.228 retrotranscrito, pode-se *definir* o direito de propriedade como o poder

jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. (GONÇALVES,2017, p. 242).

Nesse passo, se todos esses poderes estiverem reunidos a uma pessoa, esta será o titular da propriedade plena.

## **2. AQUISIÇÃO DOS DIREITOS REAIS PELA USUCAPIÃO**

A doutrina é bastante pacífica no reconhecimento da possibilidade da aquisição originária da posse através do instituto da usucapião. As modalidades estão previstas nos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil 2002. A usucapião é um direito que um indivíduo adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência do uso e do tempo. Compreende a três espécies, a saber: a extraordinária, a ordinária e a especial.

Ainda Cristiano Vieira Sobral Pinto, completa da seguinte forma:

A usucapião é modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com observância dos requisitos legais. É também chamada de prescrição aquisitiva. É modalidade de aquisição originária, pois não existe vínculo entre o usucapiente e o antigo proprietário da coisa, ou seja, não existe o fenômeno da transmissão. (PINTO, 2016, p. 394)

### **2.1. Usucapião extraordinária**

A usucapião extraordinária é a mais frequente forma de aquisição de propriedade, tem como característica a inexigibilidade de justo título e boa-fé. Para sua aquisição é necessário que o adquirente preencha os pressupostos elencados no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, quais sejam: posse com *animus domini*, onde deve possuir a coisa como se sua fosse; prazo igual ou superior a 15 (quinze) anos; a posse mansa pacífica e ininterrupta da propriedade, sendo reduzindo o prazo para 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido na propriedade sua moradia ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

## **2.2. Usucapião ordinária**

A usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242 do Código Civil de 2002, em que adquire a propriedade do imóvel aquele que, de forma contínua, e incontestadamente, com justo título e boa fé, possuir o imóvel por 10 (dez) anos, mas esse prazo poderá ser reduzido para 05 (cinco) anos se o imóvel houver sido adquirido de forma onerosa, com base no registro constante do respectivo cartório, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.  
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

## **2.3. Usucapião especial**

A usucapião especial compreende-se em três categorias, quais sejam: a usucapião especial urbana, usucapião especial rural e a usucapião familiar, conhecida também como usucapião por abandono do lar conjugal.

A usucapião especial rural tem como requisito a posse de 05 (cinco) anos, não ser proprietário de imóvel rural ou urbano; área rural contínua, não excedente de 50 hectares, tornando-a produtiva com seu trabalho e nela fixado sua moradia, não exigindo o justo título e a boa-fé.

Já a usucapião especial urbana, exige-se a posse de área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), prazo de 05 (cinco) anos, posse contínua, mansa e pacífica, utilização do imóvel para moradia e também não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, aqui também não há menção de boa-fé e justo título.

A usucapião familiar é uma nova modalidade de usucapião, também conhecida como usucapião por abandono do lar conjugal, inserida pela Lei nº 12.424 de 2011, e está prevista no artigo 1.240-A do Código Civil de 2002.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

### **3. DIREITO REAL DE LAJE**

O direito real de laje é um instituto que surgiu em decorrência do crescimento das áreas urbanas de nosso país. Notório que o êxodo rural ocasionou um crescimento desordenado e desequilibrado das áreas urbanas com a vinda das famílias para os grandes centros urbanos em busca de melhores condições e sem moradia própria. Essas famílias passaram a construir suas casas de modo irregular, surgindo assim as grandes periferias e favelas. As consequências desse processo refletem nos dias atuais onde muitas famílias não tem seus direitos reconhecidos, sendo nítida a desigualdade entre a população. Com a crescente demanda da população viu-se necessário a regularização desse direito em norma própria.

O direito de laje foi incluído no ordenamento jurídico no rol dos direitos reais no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, ganhou título próprio nos artigos 1.510-A e seguintes.

#### **3.1. Conceito e natureza jurídica da laje**

O conceito de laje esta explicitado no Código Civil de 2002 conforme o artigo 1.510-A, § 1º:

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.

O direito de laje tem natureza de direito real, ou seja, o indivíduo passa a ter o título de dono ou possuidor da coisa. Ainda nessa seara Farias, Debs e Dias completam essa visão da seguinte forma:

Ao promover a conversão medida provisória nº759/16, a Lei nº 13.465/17, emprestando nova redação aos arts. 1.228 e 1510-A, foi categórica em reconhecer a natureza *real* do direito de laje. Observando cuidadosamente a dicção da inovadora norma, o direito da laje está caracterizado, precisamente, pela coexistência simultânea de diferentes unidades imobiliárias com titularidades distintas. São unidades autônomas e independentes entre si, que precisam ter acessos diferenciados e isolamento funcional. A partir disso, merecerão matrículas distintas no cartório de imóveis. (FARIAS, DEBS, DIAS, 2018, p. 44)

### 3.2. O direito à aquisição da laje pela usucapião

Em 22 de dezembro de 2016, foi publicada a Medida Provisória nº 759, que versava sobre a regularização fundiária no Brasil. Essa Medida Provisória foi convertida na Lei nº 13.465 de 2017, que passou a reconhecer o direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro, e tem por objetivo autorizar mais de uma escritura para imóveis habitados por mais de um proprietário e regularizar as situações das famílias nessas condições, permitindo a regularização da laje tanto para cima quanto para baixo, permitindo que o proprietário tenha acesso autônomo na propriedade. Um exemplo disso é quando um pai cede para um filho a superfície superior da sua residência para a construção de sua moradia.

O reconhecimento da aquisição da laje dar-se-á por negócio jurídico, onde se faz necessário uma declaração de vontade. Tal negócio só produz efeitos entre as partes, ou seja, *res inter alios acta*, não alcança a terceiros, sendo necessário concretizar por meio de instrumento público lavrado em cartório.

Também é possível a aquisição da laje por meio da usucapião, a doutrina é bem pacífica quanto a tal possibilidade, estendendo a todos os direitos reais que são passíveis de posse.

Nesse sentido Farias, Debs e Dias esclarecem que a usucapião lajeária

Trata-se de modo originário de aquisição da laje, mantida intocada a titularidade da coisa. Desta maneira, a decisão judicial que reconhecer a usucapião lajeária bipartirá o direito real, permanecendo a propriedade do imóvel originário com o seu respectivo titular, mas reconhecendo ao usucapiente o direito de laje. (FARIAS, DEBS, DIAS, 2018, p. 113)

O Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil também afirma que o direito real de laje é passível de usucapião, com a 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.

Além disso, embora exista divergência doutrinária, há quem entenda ser possível a usucapião da laje de bem público, tendo em vista que o artigo 1.510-A, § 1º, do Código Civil de 2002, dispõe que o direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados. Em contrapartida, os argumentos de quem afirma não ser possível tal usucapião é de que existe proibição da usucapião de bens públicos no artigo 102 do Código Civil de 2002, bem como no artigo 183, § 3º, da Constituição Federal de 1988. Considerando que o direito de laje é um instituto novo, tendo surgido em 2017, somente com o tempo é que serão sanadas as discussões sobre o tema, tanto no judiciário quanto as existentes na doutrina.

Cumprе salientar que devem ser observados os requisitos constantes nas modalidades de usucapião ordinária, extraordinária e especial urbana, uma vez que o legislador não deixou explícita a possibilidade de usucapir a laje, logo, os doutrinadores fazem uma analogia, levando em consideração que o direito de laje é uma modalidade de direito real.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O atual instituto trouxe para nós uma perspectiva muito positiva, uma vez que, as moradias irregulares representam um desequilíbrio socioeconômico das comunidades, possibilitando que as famílias possam regularizar tal situação, dando a elas o previsto na Constituição Federal de 1988 dentro dos direitos sociais ofertando a eles a possibilidade de regularizar essas moradias informais, os chamados “puxadinhos”.

O direito de laje não se confunde com o direito de superfície, havendo título próprio no ordenamento jurídico, e para sua aquisição faz-se necessário que a construção base esteja devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O presente estudo buscou analisar a possibilidade de usucapir a laje, levando em consideração as modalidades de usucapião previstas no Código Civil de 2002. É sabido que não existe previsão na Lei nº 13.465 de 2017 sobre a possibilidade de usucapião da laje, no entanto, a que se considerar a laje como um direito real sobre

coisa própria, logo, considerando que o direito de laje é suscetível de posse, constata-se a possibilidade da usucapião da laje.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 out. 2018.

\_\_\_\_\_, **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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 20 out. 2018.

COMIM, J. M. **A possibilidade de aquisição pela usucapião da laje constituída sobre imóvel urbano irregular**. Monografia (Direito). Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão, 2017.

FARIAS, C. C., DEBS, M., DIAS, W. I. F. **Direito de Laje – Do Puxadinho à Digna Moradia**. 2ª ed. Salvador: Jus Podivm, 2018.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: Direito das Coisas**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

PINTO, C. V. S. **Direito Civil Sistematizado**. 7ª ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4: Direito das Coisas**. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.