

DIREITO DE LAJE E USUCAPIÃO

NUTH/DPRJ



HISTÓRICO LEGISLATIVO



OBJETIVO: DESBUROCRATIZAR O
ACESSO À TITULAÇÃO DE IMÓVEIS

CONCEITO DOUTRINÁRIO - DIREITO REAL DE LAJE

- ▶ Marco Aurélio Bezerra de Melo
- ▶ “o direito real de laje se constitui em uma unidade imobiliária autônoma em relação à pertencente ao dono do prédio sobre o qual é assentada a construção, conferindo ao seu titular os poderes inerentes ao domínio: usar, fruir, dispor e reaver”.

NATUREZA JURÍDICA

- ▶ DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA/PROPRIEDADE (CÉSAR FIUZA E MARCELO COUTO, CARLOS EDUARDO ELIAS DE OLIVEIRA, NELSON ROSENVALD)

X

- ▶ DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA (PABLO STOLZE)

DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA (ARGUMENTOS)

- ▶ Laje se origina da cessão de uso da superfície superior ou inferior da construção-base
- ▶ Topografia dos artigos no CC/02
- ▶ Semelhança com o direito de superfície previsto no EC
- ▶ CC/02 não previu ao lajeário direito de reivindicar
- ▶ Laje não implica fração ideal do terreno (art. 1.510-A, §4º)
- ▶ Extinção da Laje com a ruína da construção-base(art. 1.510-E)

DIREITO REAL DE PROPRIEDADE (ARGUMENTOS)

- ▶ A cessão de laje autoriza a abertura de matrícula própria (art. 1.510-A, § 3º)
- ▶ Inexistência de divisão de poderes
- ▶ Transmissibilidade *inter vivos* e *causa mortis*
- ▶ Perpetuidade
- ▶ Princípio da Função Social da Propriedade

USUCAPIÃO DE LAJE

- ▶ Inexistência de previsão legal expressa acerca da sua possibilidade

Como defender sua possibilidade?

USUCAPIÃO DE LAJE

Schreiber:

- ▶ Art. 1.225 do CC/02 que reconhece a Laje como direito real
- ▶ Art. 80, I, do CC/02 que reconhece como imóveis os direitos reais sobre imóveis
- ▶ Aplicação dos arts. 1.238 a 1.244 do CC/02

USUCAPIÃO DE LAJE

- Cristiano Farias: “Todavia, não se ignore que, de há muito, inúmeros brasileiros já estão a exercer direito de laje sobre imóveis alheios. Para estes casos, **é absolutamente possível o usucapião da laje**: não se trata de aquisição originária da unidade originária, mas, tão só, do direito real à laje, provados os requisitos gerais para o usucapião.”

USUCAPIÃO DE LAJE

- Pablo Stolze: “Dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a **aquisição do direito real de laje por usucapião**, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva. E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o **cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje**, alterando o seu *animus* e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, em nosso sentir, consolidar o seu direito sobre a construção sobrelevada (direito real de laje), **mediante usucapião**, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra da ‘*interversio possessionis*’.”

JURISPRUDÊNCIA

2) 0501310-88.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). RENATA MACHADO COTTA -
Julgamento: 13/12/2019 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

- **Comentário:** Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória ajuizada por proprietário de unidade imobiliário em face de proprietário de outra unidade imobiliária requerendo a retirada de bomba de pressurização de sua laje, uma vez que esta serviria ao réu e em razão dos ruídos produzidos representaria turbação ao uso do imóvel do autor. O réu em defesa alegou usucapião da Laje. **O tribunal entendeu que não caberia usucapião da laje uma vez que não haveria necessidade**, uma vez que a bomba poderia ser alterada de lugar e não haveria função social em usucapir a diminuta área que ocupava a bomba.

JURISPRUDÊNCIA

1) 0008759-86.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). RENATA MACHADO COTTA -
Julgamento: 25/08/2021 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

- **COMENTÁRIO** Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada pelos herdeiros dos proprietários falecidos em face de sua antiga nora que lá habitava com permissão dos falecidos em razão da sua condição de afinidade. Deixou de ser reconhecida a usucapião por *ausência de animus domini* da ocupante do imóvel. Ademais, segundo o julgado não haveria direito de laje igualmente, uma vez que o espaço ocupado não constituía unidade distinta daquela originalmente construída.

19/05/2022

JURISPRUDÊNCIA

3) 0241657-42.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO
- Julgamento: 05/09/2019 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

- **COMENTÁRIO:** Trata-se de ação de despejo em que o réu residia anteriormente na propriedade da autora em razão da anuência da mesma, tendo inclusive, construído uma lan house no sobrado do imóvel. Em razão da ausência de *animus domini* e da inexistência de posse, mas mera detenção, o tribunal concluiu não haver os pressupostos para a usucapião ou direito de laje.

JURISPRUDÊNCIA

4) 0092891-33.2003.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES -
Julgamento: 06/02/2019 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

- **COMENTÁRIO:** Trata-se de ação demolitória em razão de construção irregular de laje em área comum de edifício condominial. Tribunal confirmou a procedência da ação em razão da **mera tolerância** à construção por parte do condomínio, **não configurando posse**; da precariedade da construção, e da ausência de benefício aos demais condôminos.

JURISPRUDÊNCIA

5) 0030825-26.2013.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). JUAREZ FERNANDES FOLHES -
Julgamento: 16/04/2020 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

- **COMENTÁRIO:** Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por comodante em face de comodatário de laje. Comodatário **alegou usucapião somente na fase recursal**, razão pela qual o **tribunal deixou de conhecer do pedido recursal**. O dado interessante é que o que motivou o ajuizamento foi o fato do comodatário ter alugado o imóvel a terceiro sem a anuência do comodante, indicando alteração do *animus* daquele.

- ▶ Marco Aurélio Bezerra de Melo chama a atenção para um emblemático caso concreto ocorrido na 26ª Vara Cível da Comarca de Recife, Pernambuco (procs. nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376-44.2013.8.17.0001), o juiz Rafael de Menezes resolveu com exame do mérito duas demandas de usucapião.

- ▶ A primeira envolveu o **imóvel de um casal** que figurou como cessionário em uma cessão de direitos hereditários ocorrida em 1988 e, preenchidos os requisitos objetivo, subjetivo e temporal da prescrição aquisitiva, teve a declaração de propriedade pelo referido meio originário de aquisição do domínio formal. Até aí nada que não ocorra diariamente nos juízos cíveis país afora. Sucede, entretanto, que o **casal cessionário** há mais de dez anos cedeu a laje para que sua filha edificasse uma acessão utilizada para moradia e ela **também ajuizou a sua ação de usucapião**, postulando a declaração do domínio do imóvel edificado.

- Pela dogmática clássica do direito civil brasileiro, a segunda ação estaria fadada completamente ao insucesso não fosse a entrada em vigor da Lei 13.465/17, que, modificando o Código Civil, passou a admitir o reconhecimento do direito de laje (art. 1.510-A, CC), pois cediço que aquele que constrói em terreno alheio perde em proveito do dono aquilo que edificou, tendo direito à indenização e retenção se estiver de boa-fé (art. 1255, caput, CC).

- Sob a esteira da novel legislação, o ilustre magistrado acima referido julgou **improcedente a ação de usucapião da propriedade do imóvel edificado em cima da laje** dos outros autores, que tiveram a propriedade declarada em outro processo (casa 743 da Rua Bomba do Hemetério, 743 - Água Fria - Recife/PE), **mas teve a sensibilidade de reconhecer o direito real de laje da casa 743-A** com todos os consectários registraes imobiliários de direito autônomo de usar, fruir, dispor e reaver o novo direito real, na forma do artigo 1510-A, § 3º, do Código Civil.

DIREITO DE LAJE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

SCHREIBER: “o direito de laje procura transpor para o ordenamento jurídico formal realidade que caracteriza as favelas verticalizadas de grandes centros urbanos, especialmente no Rio de Janeiro e em São Paulo, já que no restante do Brasil a imensa maioria das favelas ainda tem características horizontais. **Em favelas verticalizadas, afigura-se extremamente frequente o uso da laje por terceiro de modo independente** do uso dado pelo possuidor do imóvel subjacente, transferindo-se de pessoa a pessoa, com base em assentamentos mantidos por associações de moradores.”

PROBLEMAS

Legislação, aparentemente, exige a propriedade da construção-base

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

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

PROBLEMAS

É possível usucapião de laje quando o imóvel da construção-base não possui registro?

“§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em **matrícula própria**, poderão dela usar, gozar e dispor.” (art. 1510-A do CC)

“§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da **abertura de uma matrícula própria** no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.” (art. 176 da Lei de Registros Públicos)

PL 2455/2021

“Art. 1510-F A **posse** do direito da laje constitui direito real autônomo, conferindo ao seu titular o direito de **usar, gozar, dispor e reaver**.

Art. 1510-G Aquele que possuiu como seu espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, **por cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, 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, tem a **concessão do direito real de laje para fins de moradia ou direito real de laje**, desde que não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito de que trata este artigo pode ser cedido a título gratuito ou oneroso e transferível por ato inter-vivos ou causa mortis.

§2º Os sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de exercer o direito previsto no parágrafo anterior, ainda que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”

PL 2455/2021

“§3º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§4º O direito de que trata este artigo pode ser objeto de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Para fins de REURB-S, o direito de que trata este artigo dependerá de comprovação de que a unidade imobiliária atende a critérios de habitabilidade, entendendo-se como tal, as condições da edificação ao uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel, não sendo necessária certidão de habite-se.

§6º A unidade imobiliária deverá ter **saída própria**, direta ou indiretamente para via pública, e possuir designação numérica ou alfabética para fins de identificação.”

PL 2455/2021

JUSTIFICATIVA

(...)

Como se nota, a edição da respectiva lei não foi suficiente para dar conta da imperiosa questão do “déficit” de regularização fundiária que assola o Brasil; em especial, o fenômeno da verticalização de moradias comumente encontradas nas cidades brasileiras nos aglomerados subnormais (favelas e periferias)

(...)

Neste sentido, todos perdem. Tanto os moradores e ocupantes de imóveis em áreas informais das cidades, quanto o próprio Estado, uma vez que a irregularidade fundiária imprime desorganização urbanística de todo gênero.

PL 2455/2021

JUSTIFICATIVA

(...)

No entanto, diante do cenário legal existente, esse reconhecimento não pode prescindir da necessidade, imposta pela lei, do direito de propriedade como fato gerador, uma vez que será o titular de direito de propriedade que concederá ao lajeiro o direito, a título gratuito ou oneroso, de edificar sobre ou sob sua construção ou solo.

E eis aqui mais uma questão absolutamente relevante advinda da realidade: **não existe a categoria “proprietário” nas favelas brasileiras.** Portanto, essa premissa não pode estruturar a categorização do direito de laje, porque ela é descontextualizada da realidade das favelas brasileiras, nas quais o significado e a representação da ideia de “propriedade” não têm correspondência com a conceituação imposta pelo Código Civil.

PL 2455/2021

JUSTIFICATIVA

(...)

O direito de laje do atual Código civil está a serviço de situações em que há o direito de propriedade regularmente constituído.

(...)

Portanto, o reconhecimento da posse do espaço aéreo dentro das diretrizes da usucapião especial urbana poderá conceder a efetiva reverberação legal esperada em processos de regularização fundiária.

REFLEXÕES PARA DEBATE

É ESTRATÉGICO PROPOR USUCAPIÃO DE LAJE?

QUANDO PODE SER MELHOR DO QUE UM
CONDOMÍNIO EDILÍCIO?

VIOLAÇÃO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS É
OBSTÁCULO? SÓ É POSSÍVEL EM AEIS/ZEIS?