

# BREVE ENSAIO SOBRE O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

**Marco Aurélio Bezerra de Melo**

Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e Mestre em Direito

O direito real de laje<sup>1</sup> 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, isto é, vemos o lajeiro como autêntico proprietário da laje e da acessão que implantar, sendo difícil até mesmo a sua identificação como direito real sobre a *coisa alheia*, reconhecida a existência de controvérsia nessa questão.

A forma como o indigitado direito veio positivado pela Lei 13.465/17 (art. 1510-A e segs, CC) pode não atingir com a eficiência esperada os fins da demanda por regularização fundiária das habitações construídas sobre imóveis alheios, quer nos assentamentos humanos informais, denominados popularmente como *favela*, quer em situações outras individuais nas quais a *construção-base* não ostente a situação proprietária regular com registro no cartório imobiliário.

Essa frustração pode se verificar porque no mundo dos fatos o denominado *direito de laje* surge na informalidade jurídica, a partir das edificações em imóveis que não possuem assento registral imobiliário ou por cessão da posse da laje por quem é possuidor da *construção-base* e não proprietário.

1 Sobre o tema: Rodrigo Mazzei. O Direito de Superfície e a Sobrelevação (O Direito de construir na edificação alheia ou direito de laje). 2011. Revista Jurídica, 409, p. 67/84.

A premissa legal estabelecida no artigo 1.510-A do Código Civil, de prestígio à propriedade regular, é equivocada. É o que se depreende do citado dispositivo legal, *verbis*: “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”.

Como dito, o que se verifica no mais das vezes é o possuidor do solo alienar, a título gratuito ou oneroso, o direito de construir sobre a sua edificação. Não se nega a importância da regularização registral do *direito de laje*, fartamente utilizado em comunidades de baixa renda, mas não é possível importar o modelo do *direito de sobrelevação* português ou suíço com adaptações que não encontram no espaço urbano de ocupação coletiva ou individual a mesma realidade vivenciada em outros países.

A admitir o direito posto na novel legislação, primeiro deverá ser regularizada a situação do *dominus soli* para, ato contínuo, proceder ao registro do direito real daquele que adquiriu a posse da laje. O fato é que enquanto tal situação jurídica não se verificar, a relação estabelecida entre os moradores será meramente obrigacional e a segurança jurídica de tais transações estará entregue à boa-fé das pessoas que a entabulam ou, se for o caso, ao registro de tal venda junto à Associação de Moradores<sup>2</sup>, local que costuma intervir no negócio jurídico e arquivá-la entre os seus documentos, a fim de atribuir a necessária efetividade ao contrato. A pessoa jurídica criada serve, não raro, para amparar e conferir segurança jurídica aos atos de alienação da laje, funcionando como um órgão registral de fato e informal, à guisa de um direito consuetudinário.

Lamentavelmente, com a entrada em vigor do decreto federal regulamentador nº 9.310/18 (arts. 58 a 63) não houve qualquer avanço com relação ao reconhecimento formal da juridicidade da posse de lajes.

---

2 Cláudia Franco Corrêa. Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro, 2012, p. 169.

Nesse ângulo de visada, colaboramos muito timidamente com a professora Cláudia Franco na elaboração de anteprojeto de lei, que se encontra em fase de estudos pelo Governo Federal e que objetiva acrescer ao direito real de laje a possibilidade de reconhecimento de usucapião, tendo como objeto o espaço aéreo possuído por aquele que gratuita ou onerosamente adquiriu a posse da laje para nela edificar a sua moradia.

Importante assinalar que esse expediente seria utilizado na reurbanização de interesse social (REurb-S) estabelecida pela lei 13.465/17, *verbis*:

## Capítulo V

### DO DIREITO REAL DE LAJE

#### Seção I

#### Da Laje

#### *Seção II*

#### *DA POSSE DA LAJE*

*Art. 1.510-F A posse do direito de laje constitui direito real autônomo, conferindo ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver.*

*Art. 1.510-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.

§ 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 9.514/97*.

*§ 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.

Em 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).

E 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 registrares imobiliários de direito autônomo de usar, fruir, dispor e reaver o novo direito real, na forma do artigo 1510-A, § 3º, do Código Civil.

A citada decisão é digna dos mais sinceros encômios, pois adequou com sabedoria o direito posto a situações pontuais e concretas nascidas na “vida como ela é”, e, sem agredir a ordem jurídica, conferiu ao jurisdicionado a segurança jurídica a que faz jus no exercício da sua titularidade imobiliária utilizada para fins de moradia, direito social fundamental (art. 6º, CRFB).