

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

ARÍCIA CONEGUNDES DE CASTRO

**DIREITO REAL DE LAJE E A REALIDADE HABITACIONAL BRASILEIRA: UMA
REFLEXÃO JURÍDICA E SOCIAL**

SÃO PAULO

2018

ARÍCIA CONEGUNDES DE CASTRO

**DIREITO REAL DE LAJE E A REALIDADE HABITACIONAL BRASILEIRA: UMA
REFLEXÃO JURÍDICA E SOCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Direito da Universidade Presbiteriana
Mackenzie como requisito à obtenção do título de
Bacharel em Direito

Orientador: Prof. Ms. Marcelo Romão Marineli

SÃO PAULO

2018

ARÍCIA CONEGUNDES DE CASTRO

**DIREITO REAL DE LAJE E A REALIDADE HABITACIONAL BRASILEIRA: UMA
REFLEXÃO JURÍDICA E SOCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Direito da Universidade Presbiteriana
Mackenzie como requisito à obtenção do título de
Bacharel em Direito

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Ms. Marcelo Romão Marineli

Professor da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Diogo Leonardo Machado de Melo

Professor da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Ms. Fabricio Favero

Professor de Direito do INSPER

São Paulo, 27 de novembro de 2018.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus pelas inúmeras bênçãos derramadas na minha vida, sendo uma delas o ingresso na Faculdade de Direito.

Agradeço ao meu orientador Prof. Marcelo Marineli pelo trabalho cuidadoso e dedicado em suas orientações, sempre com paciência e incentivo em suas palavras.

Agradeço a minha primeira orientadora, Profa. Fernanda Gurgel, que “comprou a ideia” de discorrermos sobre o direito real de laje.

Agradeço aos meus pais pelo amor incondicional e por sempre acreditarem em mim, mesmo quando eu mesmo não o fazia.

Sou grata ao Glauco e à Heloísa, irmão e cunhada amados que torceram por mim.

Agradeço às minhas amigas da faculdade por toda a paciência que tiveram comigo e por toda a motivação dada.

Por fim, agradeço ao “Gabinete 1602” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por todos os ensinamentos amorosos e palavras de incentivo no período em que lá estive, e a todos os demais colegas de trabalho que fizeram parte desta jornada comigo.

“Eu sou um intelectual que não tem medo de ser amoroso. Amo as gentes e amo o mundo. E é porque amo as pessoas e amo o mundo que eu brigo para que a justiça social se implante antes da caridade.”

Paulo Freire

RESUMO

A presente pesquisa se propõe a instigar uma reflexão jurídica e social acerca do direito real de laje, um direito real autônomo e independente, com natureza de direito real sobre coisa própria. Exploram-se, inicialmente, os direitos reais de um modo geral, abordando-se os principais institutos jurídicos relacionados ao estudo do direito real de laje propriamente dito, como a posse, a propriedade e a superfície. Além disso, num segundo momento, explana-se sobre o direito real de laje, relatando-se a sua origem social e, também, a sua origem jurídica. Outrossim, a pesquisa traz o conceito do direito real de laje, sua natureza jurídica, a terminologia aplicada a este direito, bem como as espécies de laje previstas na legislação. Por fim, estudam-se as formas de aquisição do direito real de laje, seu procedimento registral, suas semelhanças e diferenças com o condomínio edilício e a constitucionalidade do direito real objeto do presente estudo.

Palavras-chave: Direitos reais. Propriedade. Direito real de laje. Constitucionalidade.

ABSTRACT

The present research proposes to instigate a juridical and social reflection on the real right of “laje”, an autonomous and independent real right, with nature of real right on own thing. Initially, it explores real rights in general, addressing the main legal institutes related to the study of the real right of “laje” itself, such as possession, property and surface. In addition, in a second moment, it is explored on the real right of “laje”, being related to its social origin and also its legal origin. Also, the research brings the concept of the real right of “laje”, its legal nature, the terminology applied to this right, as well as the species of “laje” provided in the legislation. Finally, are studied the forms of acquisition of the real right of “laje”, its registration procedure, its similarities and differences with the condominium building and the constitutionality of the real right object of the present study.

Keywords: Real rights. Property. Real right of “laje”. Constitutionality.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Laje em sobrelevação e infrapartição	76
Figura 2 – Lajes sucessivas	78

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. DIREITOS REAIS	12
1.1 Conceito de direito real	12
1.2 Distinção entre direito real e direito pessoal	15
1.2.1 Obrigação <i>propter rem</i>	20
1.3 Classificação dos direitos reais	22
1.4 Da posse	24
1.4.1 Classificação da posse	27
1.4.2 Aquisição da posse	30
1.4.3 Transmissão da posse	34
1.4.4 Conservação, efeitos e perda da posse	35
1.5 Da propriedade	40
1.5.1.1 Conceito de propriedade	41
1.5.1.2 Estruturas do direito de propriedade	43
1.5.1.3 Formas de aquisição da propriedade imóvel	45
1.5.2.1 Usucapião	45
1.5.2.2 Registro do Título	52
1.5.2.3 Acessão	55
1.6 Da superfície	58
1.6.1 Conceito de superfície	58
2. DIREITO REAL DE LAJE	60
2.1 O direito antes de ser direito	60
2.2 Origem legal do direito real de laje	63
2.3 Terminologia aplicada ao direito real de laje	69
2.4 Natureza jurídica e conceito	70
2.5 Espécies de laje	75
2.5.1 Possibilidade de lajes sucessivas	78
2.6 Formas de aquisição	79
2.6.1 Negócios jurídicos	80
2.6.2 Usucapião	85

2.7 Registro público do direito real de laje	87
2.7.1 Procedimento de registro	87
2.7.2 Qualificação registral	89
2.8. O direito real de laje e o condomínio edilício	91
2.9 A constitucionalidade do direito real de laje	94
CONSIDERAÇÕES FINAIS	96
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	98

INTRODUÇÃO

Partindo de um estudo geral dos direitos reais, foram examinados os principais institutos jurídicos ligados ao exame do direito real de laje, possibilitando-se uma análise efetiva dos principais aspectos deste direito.

Diante disso, ainda no primeiro capítulo, é feita uma distinção entre direitos reais e direito das coisas, não se entendendo como sinônimas as duas expressões. Ademais, aborda-se a classificação dos direitos reais, em razão do tema ser determinante para a definição da natureza jurídica do direito real de laje.

É examinada, também, a posse, bem como os direitos reais de propriedade e superfície, uma vez que tais institutos são recorrentes nas discussões acerca do direito real de laje.

Quanto ao direito real de laje em si, este tem seus principais aspectos estudados no segundo capítulo da presente pesquisa.

Pontos como a origem social e legal deste direito são destrinchados, a fim de que o texto legal seja interpretado com enfoque no destinatário da norma.

Apesar de tal instituto jurídico ter sido legalmente previsto recentemente, é possível afirmar que o direito real de laje existia muito antes de ser direito, faltando, tão somente, a iniciativa do Estado para regulamentar uma situação que já era comumente vista na realidade habitacional brasileira.

O crescimento urbano intenso e desorganizado na maioria dos grandes centros urbanos fez surgir a favela, que se caracteriza por ser constituída por construções, em regra, improvisadas, sem um prévio planejamento urbanístico e com pouca infraestrutura.

É neste contexto urbanístico, pelas mais diversas razões, como por exemplo a construção de uma habitação autônoma e independente para o filho utilizando-se a laje dos pais, que está inserido o direito real de laje.

Assim, acertadamente foi instituída a Medida Provisória nº 759/2016, que foi um grande avanço para o ordenamento jurídico brasileiro.

Desse modo, visando explicitar o aperfeiçoamento trazido pela Lei, é feita uma comparação entre o texto da Medida Provisória nº 759/2016 e a Lei nº 13.465/2017.

Ademais, com base no texto legal, são analisadas questões que são motivos de grande embate pela doutrina, como a natureza jurídica e o conceito do direito real de laje.

Abordam-se, ainda, as formas de aquisição do direito real de laje, bem como as suas semelhanças e diferenças com o regramento dado ao condomínio edilício.

Por fim, trata-se da constitucionalidade intrínseca ao direito real de laje, posto que este é derivado do direito de propriedade e um reflexo do direito social à moradia.

1. DIREITOS REAIS

1.1 Conceito de direito real

Inicialmente, cumpre definir se há, necessariamente, uma distinção entre o denominado direito das coisas e os chamados direitos reais, posto que existe divergência doutrinária quanto a este ponto.

Como é possível verificar no Código Civil vigente, o legislador separou especialmente o Livro III de sua Parte Especial, que abarca do artigo 1.196 ao artigo 1.510-E, para tratar do direito das coisas.

Dentro do referido livro, respeitando-se a sistemática adotada pela legislação, há diversas subdivisões abordando temas específicos. Assim, nestas subdivisões se encontra o título que dispõe sobre a posse (Título I), bem como os títulos que disciplinam os direitos reais (Título II a Título XI).

Inferre-se, portanto, que, na perspectiva do legislador, o direito das coisas diferencia-se dos direitos reais, sendo este uma espécie daquele. Em outras palavras, o direito das coisas seria mais amplo do que os direitos reais.

Neste mesmo sentido é a lição de Nelson Rosenvald, que claramente estabelece uma distinção entre as duas expressões:

“O direito das coisas não pode ser percebido exatamente como sinônimo de direitos reais. Possui configuração mais ampla, abrangendo, além dos direitos reais propriamente ditos, capítulos destinados ao estudo da posse – cuja natureza jurídica é majoritariamente tida como de direito pessoal – e dos direitos de vizinhança – classificados como obrigações mistas ou *propter rem*.”¹

Nota-se que os adeptos desta corrente doutrinária pontuam que a posse não é um direito real, uma vez que não está elencada no rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro. Assim, concluem que há perceptíveis diferenças entre as duas terminologias.

¹ ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**: teoria e questões. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2003. p. 2.

Há, no entanto, quem entenda que as expressões são sinônimas, de modo que usar o termo direito das coisas tem a mesma significação de utilizar-se da expressão direitos reais.

Nesse sentido, esclarece o doutrinador Miguel Maria de Serpa Lopes:

“De qualquer modo, tanto a expressão *Direitos Reais* como a de *Direito das Coisas* possuem ambas um conceito idêntico, como idênticos são os seus objetivos e a matéria jurídica que se compõem. Há, por conseguinte, uma diferença de palavras, sendo de ressaltar a íntima ligação entre a expressão *Direito Real* e a evolução histórica do instituto.”²

Outrossim, o jurista Paulo Nader, citando Melhim Namem Chalhub, conclui que as duas expressões são equivalentes, na prática, uma vez que a palavra reais é oriunda do latim *res*, *rei*, que significa coisa.³

Por fim, em relação à posse, ensina o jurista português Carlos Alberto da Mota Pinto, segundo anotações efetuadas por Álvaro Moreira e Carlos Fraga, que esta se trata de um direito real provisório, uma vez que seus efeitos independem de se saber quem é o titular do direito real sobre a coisa que está no poder do possuidor. Ou seja, “a proteção possessória é provisória, porque só atua enquanto não for definitivamente apurado quem é o autêntico titular do direito real sobre a coisa”.⁴

Expostas as duas posições doutrinárias, apesar dos fortes argumentos quanto à segunda, faz-se necessário pontuar que é na primeira corrente que se constrói o presente texto, entendendo-se que não há equivalência entre as terminologias direitos reais e direito das coisas, em razão da configuração mais ampla dada à expressão direito das coisas, que além dos direitos reais, abarca o estudo da posse. Ademais, em respeito ao princípio *numerus clausus*, detalhado no capítulo a seguir, não é possível adotar como sinônimas as duas terminologias.

² LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil: Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 1996. p. 9.

³ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010. pp. 6-7.

⁴ MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**. Coimbra: Livraria Almedina, 1970. p. 128.

Um dos ramos essenciais da ciência do Direito é o conjunto de “normas, leis, regulamentações, estudos, usos e concepções positivadas em torno dos bens ou coisas materiais”⁵ que são denominadas de direitos reais.

Neste sentido, com precisão, ressaltando-se a utilização da expressão direito das coisas, ensina Clóvis Beviláqua:

“Direito das coisas, na terminologia do Direito Civil, é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas susceptíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que nos é possível exercer poder de domínio.”⁶

Ou seja, os direitos reais regulam o domínio do homem sobre os bens e os modos de utilização de tais bens.⁷

Nos dizeres da doutrinadora Maria Lígia Coelho Mathias, os direitos reais podem ser definidos como um conjunto de normas que são, em sua maioria, obrigatórias e que regulam o direito atribuído à pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis, de conteúdo econômico⁸.

Faz-se mister, salientar, inclusive, que este conjunto de normas reguladoras dos direitos reais não estão inseridas apenas no Código Civil, senão também em diversas leis especiais.

A título de exemplo, citam-se as leis que disciplinam a alienação fiduciária, a propriedade horizontal, o financiamento para aquisição da casa própria e, principalmente, a própria Constituição Federal.⁹

Destaca-se, ainda, que, apesar da divisão do direito em ramos de estudo, na aplicação prática da ciência jurídica todas as áreas são intimamente interligadas, repercutindo sensivelmente umas nas outras.

⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Editora Aide, 1991. p. 11.

⁶ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1941. 1 v. p. 9.

⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 9

⁸ MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 01.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 Esquematizado: Contratos em espécie e direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 330.

Desse mesmo modo ocorre com os direitos reais. Em razão do caráter patrimonial e econômico envolvido nos direitos abrangidos por esse campo, sua repercussão se dá em todos os demais setores jurídicos, como é pontuado por Arnaldo Rizzardo:

“Dir-se-ia que, em última instância, o ser humano é sempre movido tendo como motivo fundamental um fim econômico, o qual se concretiza na conquista de bens. Por isso, o direito das coisas, embora necessária a sua especificação dentro do universo do direito, repercute em todos os setores jurídicos, seja qual for a divisão que lhe empresta a metodologia na sua consideração geral.”¹⁰

Outrossim, mais do que o reflexo nos demais campos regulados pelo direito, faz-se necessário salientar o impacto que os direitos reais têm na realidade social de cada cidadão brasileiro, em razão do caráter de direito fundamental dados aos direitos reais:

“Prospera, no entanto, de um modo geral, o reconhecimento dos direitos reais como fundamentais aos homens para a realização de seus fins, inscritos nas Constituições modernas, que, a exemplo da nossa (art. 5º, “caput” e incisos XXIV, XXV e XXVI, e art. 170, II e segs.) proclamam a sua inviolabilidade, admitindo, no entanto, certas limitações ao respectivo exercício, na conciliação com os interesses maiores da coletividade.”¹¹

Assim, é imprescindível que o estudo dos direitos reais se dê à luz da Constituição, a fim de que “o conhecimento sobre os Direitos Reais sirva para a afirmação de ideais de solidariedade social e jurídica”, de modo que “o *ter* esteja vocacionado à dignidade do *ser*”, alcançando-se, assim, “uma sociedade mais justa, solidária e ética”.¹²

1.2 Distinção entre direito real e direito pessoal

Com o fim de aprofundar-se no estudo dos direitos reais, faz-se imprescindível discernir as características diferenciadoras dos direitos reais e dos direitos pessoais, uma vez que, apesar de ambos serem direitos subjetivos, há aspectos marcantes que dividem um do outro.

Inclusive, este é o apontado na doutrina clássica de Francisco Paula Lacerda de Almeida, que ensina que “a diferença entre o Direito das Coisas e o direito das Obrigações é

¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Editora Aide, 1991. p. 11.

¹¹ BITTAR, Carlos Alberto. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991. p. 08.

¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 19.

fundamental; versa sobre o objeto e sobre a natureza das relações jurídicas classificadas em cada uma destas secções do Direito Civil.”¹³

Para início da abordagem, reitera-se que os direitos reais estão pautados em situações jurídicas de apropriação de bens. De seu turno, os direitos obrigacionais caracterizam-se pelas relações jurídicas de cooperação entre pessoas determinadas/determináveis, interligadas pela satisfação de uma conduta, que resultará em prestações de dar, fazer ou não fazer.¹⁴

Verifica-se que no direito pessoal, tanto o sujeito passivo quanto o sujeito ativo são definidos no momento em que é formada a relação jurídica e constituída a obrigação, de modo que tal direito possui imediatamente a determinação dos seus sujeitos integrantes.¹⁵

De maneira diversa, no direito real, apesar de o sujeito ativo ser definido e claramente identificável no início da relação jurídica, o mesmo não ocorre com o sujeito passivo, que só é determinado após a violação do direito.

Essa característica é explicada por Maria Ligia Coelho Mathias do seguinte modo:

“O direito real apresenta uma peculiaridade, pois o titular do direito ou sujeito ativo é definido, o que não se dá com o sujeito passivo. Mas, considerando que uma relação jurídica se estabelece entre pessoas, *porportio hominis ad homine*, tem-se como sujeito passivo numa relação que envolva direito real toda a coletividade. A identificação do sujeito passivo só se dá no momento da violação do direito, oportunidade em que o sujeito passivo indeterminado se torna determinável (individualizado ou identificado). Diz-se, com isso, que há uma obrigação passiva universal.”¹⁶

Diante disso, conclui-se que, apesar de haver grande divergência doutrinária acerca deste ponto, no direito real não há uma relação entre a pessoa e o bem. Ou seja, o bem ainda é o objeto da relação jurídica, e não um integrante desta.

Em outras palavras, a relação entre o sujeito ativo e o sujeito passivo gravita ao redor de um bem, conforme ensina Arnaldo Rizzardo:

¹³ ALMEIDA, Francisco Paula Lacerda de. **Direito das Cousas**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908. p. 37.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 34.

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 28.

¹⁶ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 02.

“Todo direito se reduz a relações jurídicas entre as pessoas. Existe uma ilusão ou um erro em crer ser possível uma relação de direito entre uma coisa e uma pessoa. O que ocorre é que no direito real a relação entre as pessoas se desenvolve em torno de um bem. Procura-se fazer preponderar uma relação de domínio sobre uma coisa. No direito pessoal ou de crédito, há um dever de fazer, ou não fazer, ou de dar, que se satisfaz na fase executória, sobre todo o patrimônio, ou todos os bens do sujeito passivo. Visa-se a declaração de um direito, que se realiza na totalidade dos bens, ou em quantos forem necessários, a fim de satisfazer o crédito de que é titular o autor.”¹⁷

Além disso, outra diferença entre o direito real e o direito pessoal é quanto aos seus objetos.

O direito pessoal tem como objeto qualquer prestação/obrigação, que pode ser positiva, conforme se verifica nas obrigações de dar e de fazer, como também pode ser negativa, exteriorizada na obrigação de não fazer.

Tal prestação é bem incorpóreo, existindo inicialmente apenas em abstrato, de modo que terá consistência no mundo fático somente no tempo de seu cumprimento.¹⁸

Já o direito real é exercido diretamente sobre a coisa, um objeto físico e corpóreo.

Outro ponto de distinção entre os direitos reais e os direitos obrigacionais que merece destaque é quanto ao exercício destes direitos.

Neste ponto, faz-se imperioso citar os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Nos direitos reais, o titular age direta e imediatamente sobre o bem, satisfazendo as suas necessidades econômicas sem o auxílio ou intervenção de terceiros. Há um direito sobre a coisa (*jus in re*); já nas obrigações, o titular do crédito necessariamente dependerá da colaboração do devedor para a sua satisfação. O credor tem direito a uma coisa (*jus ad rem*), que só será obtida pela atividade do devedor. A sua atuação, no sentido de adimplir a prestação, será fundamental para a realização do sujeito ativo. Os direitos reais são caracterizados pela imediatividade, e os obrigacionais, pela mediatividade, diante da inevitável necessidade de colaboração do devedor para obtenção da prestação.”¹⁹

¹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Editora Aide, 1991. p. 17 e 18.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 35.

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 35.

Ou seja, no direito pessoal sempre há um intermediário, que é quem se obriga à prestação.

Já no direito real não há qualquer intermediário, de modo que o direito é exercido diretamente sobre a coisa, sem que haja necessidade de cooperação de outra pessoa para seu gozo.

Do exposto, extrai-se outra característica distintiva entre os direitos reais e os direitos obrigacionais: a duração.

A obrigação tem uma natureza essencialmente transitória, de modo que se extingue no momento em que ocorre seu adimplemento.²⁰

Por sua vez, os direitos reais concedem ao seu titular um gozo permanente, tendente à perpetuidade.²¹

Ademais, salienta-se como distinção entre as espécies de direito a tipicidade e taxatividade.

O direito pessoal é regido pelo princípio *numerus apertus*, de modo que é ilimitado.²²

Isto porque, uma vez que este campo do direito é regido primariamente pela autonomia da vontade, as constantes modificações sociais exigem que sejam criadas novas formas jurídicas para seu atendimento.²³

Por outro lado o direito real é caracterizado pela tipicidade e taxatividade, sendo regido pelo princípio *numerus clausus*.

Quanto à importância desse princípio na seara dos direitos reais, necessária faz-se a menção à lição dos doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

²⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 06.

²¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985. p. 7.

²² MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 03.

²³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 08.

“Em razão de sua eficácia absoluta, a criação de novos direitos reais depende de reserva legislativa. A taxatividade importa considerar que fora do catálogo legal exclui-se a possibilidade de a autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequência *erga omnes*. A vontade humana não pode livremente criar modelos jurídicos que sejam capazes de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercitadas em comunidade. O princípio do *numerus clausus* tem ainda o mérito de facilitar a operacionalização do registro público, tornando-se conhecidas todas as limitações hábeis a afetar qualquer direito real.”²⁴

Desse modo, é direito real tão somente aquele definido em lei. Isso significa que os direitos reais não podem ser criados à conveniência das partes. Ou seja, quem tem legitimidade para criação de novos direitos reais é tão somente o próprio legislador.

Do quanto acima abordado, extrai-se, ainda, outra característica diferenciadora dos direitos reais e obrigacionais: a eficácia.

O direito obrigacional, em regra, não tem por natureza a eficácia perante terceiros, sendo oponível apenas *inter partes*.²⁵

De seu turno, o direito real, por ser um direito absoluto, possui eficácia *erga omnes*, sendo oponível em face de toda a coletividade.²⁶

Por fim, apesar de intimamente ligadas aos aspectos acima abordados, cabe destaque a três características fundamentais dos direitos reais: absolutismo, sequela e preferência.

Quanto ao absolutismo, sob uma abordagem à luz dos direitos fundamentais, cabe salientar que tal aspecto não decorre do poder ilimitado dos titulares dos direitos reais sobre os bens a ele submetidos, mas sim da dominação do titular sobre o objeto. Isto é apregoadado pela doutrina de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Fundamental, para início de abordagem, é perceber que o absolutismo dos direitos reais não decorre do poder ilimitado de seus titulares sobre os bens que se submetem a sua autoridade. Há muito, a ciência do direito relativizou a sacralidade da propriedade. Como qualquer outro direito fundamental, o ordenamento jurídico a submete a uma ponderação de valores, eis que em um Estado Democrático de Direito marcado pela pluralidade, não há espaço para dogmas. Portanto, o absolutismo se insere em outra ordem. Vale dizer, os direitos reais podem ser

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 41.

²⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 04.

²⁶ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 16.

classificados como poderes jurídicos, pois concedem a seu titular verdadeira situação de dominação sobre um objeto.”²⁷

Por sua vez, quanto ao direito de sequela, este é decorrente do absolutismo e da eficácia *erga omnes* dos direitos reais, de modo que o titular do direito pode perseguir o objeto independentemente de com que ele esteja. Em outras palavras, o direito acompanha o objeto.²⁸

Por último, aborda-se a preferência, que é consequência do direito de sequela, na definição dada pelo doutrinador português Mário Júlio de Almeida Costa, “consiste no facto de o direito real superar todas as situações jurídicas com o mesmo incompatíveis, posteriormente constituídas sobre a coisa em que incide e sem o concurso do titular daquele”.²⁹

1.2.1 Obrigação *propter rem*

A obrigação *propter rem* é aquela que é devida pelo titular de um direito real simplesmente por força de sua condição em relação à coisa.

Neste sentido, esclarece o civilista Orlando Gomes:

“Tais obrigações existem quando o titular de um direito real é obrigado, devido a essa condição, satisfazer determinada prestação. O direito de quem pode exigí-la é *subjetivamente real*. Quem quer que seja o proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, *ipso facto*, devedor da prestação. Pouco importa, assim, a pessoa em quem surgiu pela primeira vez. A obrigação está vinculada à coisa.”³⁰

Em outras palavras, verifica-se que a obrigação *propter rem* é aquela “imposta, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta”³¹.

Ademais, do acima exposto, infere-se que a obrigação *propter rem*, diferentemente das obrigações em geral, normalmente surgidas a partir de um negócio jurídico, não advém da autonomia da vontade privada.

²⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. pp. 33-34.

²⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 06.

²⁹ COSTA, Mário Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1998. p. 107.

³⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1985. p. 13-14.

³¹ VARELA, João de Matos Antunes. **Das obrigações em geral**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2010. p. 193.

Contudo, faz-se necessário salientar que a natureza jurídica das obrigações *propter rem* ou *ob rem*, também conhecidas como mistas ou ambulatórias³², é motivo de grande embate doutrinário, em razão da transitoriedade destas obrigações entre o direito real e o direito obrigacional³³.

Contudo, como ensinado por Maurício Bunazar, entende-se que a obrigação *propter rem* “tem natureza jurídica de direito pessoal, “mais propriamente de uma relação jurídica obrigacional com algumas especificidades, incapazes, no entanto, de desnaturá-la”.³⁴

A título de exemplo, é possível citar como obrigações *propter rem* as taxas condominiais, os direitos de vizinhança dispostos no Código Civil e as obrigações que incidem sobre a titularidade de veículos, como pagamento de multas de trânsito e do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA).³⁵

Por fim, ainda quanto às obrigações *propter rem*, é cabível pontuar a distinção entre estas e os ônus reais.

Ora, ao passo que as obrigações *propter rem* tem o condão de afetar o titular da coisa ao mesmo tempo em que é constituída a obrigação, nos ônus reais o adquirente posterior é responsabilizado por débitos que foram contraídos pelo titular anterior. Assim, nas obrigações *propter rem* o proprietário responde com todo o seu patrimônio, já nos ônus reais deve ser respeitado o limite do valor do bem, pois a garantia real causa a sua responsabilidade pela dívida do terceiro.³⁶

Quanto à diferença prática dos dois institutos, ensina Antunes Varela:

“Os ônus reais são também obrigações, geralmente de prestação periódica ou reiterada, inerentes a certa coisa que acompanham na sua transmissão. A diferença prática entre os ônus e as obrigações *reais*, tal como a história do direito as modelou, está em que, quanto a estas, o titular da coisa só fica vinculado às obrigações

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 56.

³³ RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Das obrigações**. São Paulo: Max Limonad, 1968. p. 123.

³⁴ BUNAZAR, Maurício. **Obrigação Propter Rem: Aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 80.

³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 57.

³⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 58.

constituídas na vigência do seu direito, enquanto nos ónus reais o titular da coisa fica obrigado mesmo em relação às prestações anteriores, por suceder na titularidade de uma coisa a que está visceralmente unida a obrigação.³⁷

Por fim, para que não haja confusão entre os dois institutos, esclarece-se que para que seja caracterizado o ónus real, e não obrigação *propter rem*, é necessário que a coisa sirva de garantia à obrigação.³⁸

1.3 Classificação dos direitos reais

Como já descrito, os direitos reais são caracterizados pela tipicidade e taxatividade, de modo que são considerados direitos reais apenas aqueles listados pelo legislador, isto é: (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; (xiii) a laje.

Contudo, em razão das particularidades das espécies de direitos reais, foram construídas doutrinariamente classificações que sistematizam a interpretação e o estudo de tal categoria de direito.

Primeiramente, como explicado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “para fins de sistematização, é preciso compreender que a propriedade é a chave para a compreensão dos demais direitos reais”, de modo que é “a partir do desdobramento dos poderes dominiais que brotam os direitos de fruição, garantia e aquisição”.³⁹

Assim, conclui-se que a principal classificação dos direitos reais⁴⁰, e a mais determinante para a construção deste trabalho, é a que divide os direitos reais quanto à sua titularidade: *jus in re propria* e *jus in re aliena*.

O direito real sobre coisa própria (*jus in re propria*), também conhecido como direito real ilimitado, é a propriedade⁴¹, sendo esta a “espinha dorsal do direito privado”.⁴²

³⁷ VARELA, João de Matos Antunes. **Das obrigações em geral**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2010. p. 193.

³⁸ VARELA, João de Matos Antunes. **Das obrigações em geral**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2010. p. 196.

³⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 52.

⁴⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 15.

Ou seja, a propriedade é o direito real por excelência, abrangendo a coisa em todos os seus aspectos, fazendo com que esta se sujeite inteiramente ao titular do direito real.⁴³

A propriedade, portanto, é o único direito real originário, sendo a manifestação primária e fundamental dos direitos reais, bem como reunindo os atributos de uso, gozo, disposição e reivindicação.⁴⁴

Por outro lado, os direitos sobre coisa alheia, ou direitos limitados, são uma espécie de desdobramento do direito de propriedade⁴⁵, de modo que a sua existência está necessariamente ligada ao direito de propriedade.

Neste sentido é o ensinamento dos pensadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

*“Direitos na coisa alheia ou direitos limitados – jus in re aliena. São manifestações facultativas e derivadas dos direitos reais, resultando da decomposição de diversos poderes jurídicos contidos na esfera dominial. Assim, sua existência jamais será exclusiva, eis que na sua vigência convivem com o direito de propriedade, mesmo estando ele fragmentado.”*⁴⁶

Em outras palavras, direito real sobre coisa alheia é aquele exercido sobre a coisa de propriedade de terceiro e sobre a qual o titular do direito real limitado pode praticar determinados atos.⁴⁷

Pontua-se, ainda, no tocante aos direitos reais sobre coisa alheia, que estes são divididos em direito de gozo/fruição ou garantia.

⁴¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**: Curso de Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2014. p. 13. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/4!/4/4@0.00:20.1>>. Acesso em: 06 out. 2018.

⁴² MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil**: Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2014. p. 12. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 06 out. 2018.

⁴³ WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 22.

⁴⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 52.

⁴⁵ MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil**: Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2014. p. 13. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 06 out. 2018.

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 52.

⁴⁷ WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 22.

São de gozo ou de fruição aqueles que garantem ao titular o uso, a atividade ou participação sobre a coisa.⁴⁸

Por sua vez, são direitos reais de garantia “aqueles em que o terceiro passa a ter o poder de executar ou de fruir dos bens a fim de garantir a obrigação principal contraída pelo proprietário”.⁴⁹

Por fim, outra classificação a ser mencionada é a que fragmenta os direitos reais entre principais acessórios. Como a própria nomenclatura faz pressupor, os direitos reais principais são aqueles autônomos, que independem da existência de qualquer outro. De seu turno, os direitos reais acessórios pressupõem necessariamente a existência de outro direito real.

1.4 Da posse

Antes do estudo mais aprofundado acerca de determinados direitos reais, imprescindível é a análise de um instituto intimamente ligado a estes: a posse.

Como é possível verificar no Código Civil de 2002, a posse não foi inserida no rol de direitos reais. No entanto, em razão da sua conexão com eles, optou o legislador por inseri-la, também, no Livro III do *Codex*, denominado de Direito das Coisas.

Apesar de a posse ser estudada há muito tempo, as teorias elaboradas pelos clássicos têm se mantido inalteradas ao longo do tempo, como pontua Clóvis Beviláqua:

“Não ha, certamente, assumpto, em todo o direito privado, que tenha, mais irresistivelmente, captivado a imaginação dos juristas do que o da posse; mas tambem, difficilmente, se encontrará outro, que mais tenazmente, haja resistido á penetração da analyse, ás elucidações da doutrina.”⁵⁰

Entre os estudiosos da posse, destacam-se os consagrados juristas alemães Friedrich Carl von Savigny e Rudolf von Ihering.

⁴⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 24.

⁴⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 08.

⁵⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1941. 1 v. p. 17.

A teoria idealizada por Savigny, tida como subjetiva por valorizar o fator psicológico, considera que a posse é o poder que o sujeito tem de dispor materialmente de uma coisa, com a intenção de tê-la para si e de defendê-la contra a intervenção de outrem.⁵¹

Assim, nos termos do ensinamento por Savigny, para que seja configurada a posse é necessária a presença de dois elementos. O primeiro deles denominou-se de *corpus*, que é o poder material sobre a coisa, ou seja, o fato de deter a coisa, tendo-a a sua disposição. O segundo elemento, identificado como *animus*, refere-se à intenção do possuidor de ter a coisa como sua, exercendo sobre ela o direito como se proprietário dela fosse.⁵²

Ressalta-se que os dois elementos, nesta teoria, devem estar presentes simultaneamente, conforme pontuam Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf:

“Isoladamente, nenhum desses elementos basta para constituir a posse. Se não existe o poder físico, o *corpus*, mas apenas a intenção, claro é que se tem, tão somente, fenômeno de natureza psíquica, sem nenhuma repercussão no mundo do direito. Se existe o *corpus*, porém, falta o *animus*, tem-se mera detenção, que é posse natural, mas não jurídica.”⁵³

Apesar das críticas à teoria subjetiva, esta merece destaque, pois foi a precursora para a tutela jurídica da posse, como pontuam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Crítica-se, na teoria subjetiva, a exacerbação do papel da autonomia da vontade pela incondicionada ligação da posse ao *animus domini*. [...] Essa visão restrita e unitarista camufla o ser humano concreto, capaz de se manifestar em uma pluralidade de relações possessórias, nas quais não releva o *animus domini*, mas sim à proteção à moradia, ao trabalho e a defesa incondicional dos direitos da personalidade e da dignidade da pessoa humana. [...] O grande mérito de Savigny foi o de projetar autonomia à posse, por explicar que o uso dos bens adquire relevância jurídica fora da estrutura da propriedade privada e que a titularidade formal desse direito subjetivo não encerra todas as possibilidades de amparo jurídico. A posse passa a ser vislumbrada como uma situação fática, merecedora de tutela, que decorre da necessidade de proteção à pessoa, manutenção da paz social e estabilização das relações jurídicas.”⁵⁴

⁵¹ VON SAVIGNY, Friedrich Karl. **Traité de la Possession**. Tradução de Par. Ch. Faivre D’audelange e Revu Par M. Valette. Paris: Louis Delamotte, 1841. p. 88, apud, MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 28.

⁵² VON SAVIGNY, Friedrich Karl. **Traité de la Possession**. Tradução de Par. Ch. Faivre D’audelange e Revu Par M. Valette. Paris: Louis Delamotte, 1841. p. 88, apud, MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 28.

⁵³ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 29.

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 63.

De modo diverso, a teoria objetiva formulada por Ihering rechaça o elemento psicológico (*animus*) como essência fundamental da posse, indicando que a posse é a exterioridade da propriedade.⁵⁵

Tal teoria deixa de lado a ideia de que para caracterização da posse é necessário o poder físico da pessoa sobre a coisa, compreendendo o instituto como a visibilidade da propriedade e um meio de tornar possível o uso econômico da coisa, conforme a necessidade do possuidor.⁵⁶

Inclusive, Ihering esclarece que o possuidor da coisa é, geralmente, ao mesmo tempo, seu proprietário. No entanto, é possível que haja separação entre os dois institutos:

“*De fato*, dir-se-ia, a coisa encontra-se em poder de um – e daí a posse, diria o jurista; mas *de direito*, continua pertencendo ao outro, como antes, - daí a propriedade, afirmaria ainda o jurista. E o conflito surgirá entre o não-proprietário que tem a posse, e o proprietário que não tem a posse. *O fato* e *o direito*: tal é a antítese a que se reduz a distinção entre a posse e a propriedade. A posse é o poder *de fato*, e a propriedade o poder de *direito*, sobre a coisa. Ambas podem encontrar-se reunidas no proprietário, como também estar separadas [...].”⁵⁷

Conclui-se, portanto, que a posse é identificada exteriormente, de modo objetivo, sob o ponto de vista econômico e não psicológico, de modo que para o reconhecimento da posse basta o *corpus*, não no sentido de um poder físico da pessoa sobre a coisa, mas como exteriorização do exercício de um direito.⁵⁸

É no sentido desta teoria, que considera como possuidores também os que pela teoria subjetiva seriam considerados como meros detentores, tais como locatários, usufrutuários, depositários, etc., que caminha o Código Civil brasileiro.

Conclui-se, portanto, com base no ensinamento de Caio Mário da Silva Pereira, que posse é uma “situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietárias, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a”, de

⁵⁵ VON IHERING, Rudolf.. **Teoria Simplificada da Posse**. Tradução de Pinto de Aguiar. São Paulo: Edipro, 1998. p. 134

⁵⁶ VON IHERING, Rudolf.. **Teoria Simplificada da Posse**. Tradução de Pinto de Aguiar. São Paulo: Edipro, 1998. pp. 57-65..

⁵⁷ VON IHERING, Rudolf.. **Teoria Simplificada da Posse**. Tradução de Pinto de Aguiar. São Paulo: Edipro, 1998. p. 12.

⁵⁸ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 09.

modo que “em toda posse há, pois, uma coisa e uma vontade, traduzindo a relação de fruição”.⁵⁹

1.4.1 Classificação da posse

O Código Civil, no capítulo I do Livro III da Parte Especial, dispõe sobre a posse e suas classificações: (i) posse direta e indireta; (ii) posse justa e injusta; (iii) posse de boa-fé e de má-fé.

Outrossim, pontua-se que, além das divisões já mencionadas, a doutrina tem indicado outras classificações para o fenômeno da posse.

Ressalta-se que a divisão da posse em espécies não tem o condão de descaracterizar o instituto, mas é de extrema importância, uma vez que “nem sempre a posse tem a mesma origem e nem sempre é exercida do mesmo modo e com as mesmas intenções”⁶⁰.

A divisão entre posse direta e indireta, calcada na teoria de Ihering e estabelecida no artigo 1.197 do Código Civil, obedece à necessidade prática de determinar a extensão da garantia possessória quanto às pessoas, a fim de assinar quais consequências jurídicas se prendem à posse.⁶¹

Ambas as modalidades de posse decorrem de uma relação obrigacional, sendo formado um concurso de posses. Assim, a posse indireta é a do titular que voluntariamente transfere a outrem a utilização da coisa. De seu turno, a posse direta é aquela exercida por quem recebe o bem para utilizá-lo, sendo esta última também classificada como posse derivada e temporária.⁶²

Pontua a doutrina que a vantagem de possibilitar-se o desdobramento da posse é que ambos os possuidores, tanto o direto como o indireto, poderão invocar a proteção possessória contra terceiro, destacando-se, inclusive, que o desdobramento pode ser sucessivo, de modo

⁵⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. pp. 12-13.

⁶⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 78.

⁶¹ FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias**. Forense: Rio de Janeiro, 1997. 1 v. p. 27.

⁶² MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 13.

que o possuidor direto pode efetivar novo desdobramento, o que o transformará em possuidor indireto.⁶³

A legislação divide a posse, ainda, entre justa e injusta.

De acordo com o disposto no artigo 1.200 do Código Civil, é considerada posse justa aquela que não seja violenta, clandestina ou precária. Em outras palavras, justa é “toda posse cuja aquisição for conforme ao direito”⁶⁴.

Infere-se, portanto, que a posse injusta é a que contiver um dos três vícios elencados pelo *mens legis*.

A posse violenta é aquela adquirida por meio de violência moral ou física, caracterizando-se a violência independentemente se ela for exercida sobre a pessoa do espoliado ou sobre aqueles que exerciam a posse em seu nome.⁶⁵

Por sua vez, a posse clandestina é aquela praticada ocultamente em face daquele contra quem é praticado o apossamento, não sendo relevante se essa posse é de conhecimento ou não em relação a terceiros.

Neste sentido é a doutrina de Caio Mário da Silva Pereira:

“*Clandestina* é a posse que se adquire por via de um processo de ocultamento (*clam*), em relação àquele contra quem é praticado o apossamento. Contrapõe-se-lhe a que é tomada e exercida pública e abertamente. A clandestinidade é *defeito relativo*: oculta-se da pessoa que tem interesse em recuperar a coisa possuída *clam*, não obstante ostentar-se às escâncaras em relação aos demais.”⁶⁶

De seu turno, a posse precária é a decorrente de um abuso de confiança por parte de quem possuía legitimamente coisa alheia em razão de uma relação jurídica qualquer, e se apropriou do objeto.⁶⁷

⁶³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 81.

⁶⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 47.

⁶⁵ FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias**. Forense: Rio de Janeiro, 1997. 1 v. pp. 37-38.

⁶⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 22

⁶⁷ WALD, Arnoldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 63.

Ademais, qualifica-se a posse em sendo de boa-fé e de má-fé, sendo tal distinção de extrema importância para questões relativas aos frutos, às benfeitorias bem como à usucapião da coisa possuída.

Nos termos do disposto no artigo 1.201 Código Civil, é de boa-fé a posse se o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa. Portanto, a posse de boa-fé é aquela em que o possuidor esteja convicto de que a coisa realmente lhe pertence.⁶⁸

De modo contrário, considera-se de má-fé a posse daquele que é consciente da ilegitimidade de seu direito.⁶⁹

Nota-se que a boa-fé e a má-fé estão baseadas em um aspecto psicológico, ressaltando-se que a boa-fé é sempre presumida, de modo que a primeira pode converter-se na segunda a partir do momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor tem noção da ilegitimidade de seu direito, conforme o estabelecido no artigo 1.202 do Código Civil.

Outrossim, a posse pode ser dividida, ainda, entre posse exclusiva e composses, como é possível verificar a partir do artigo 1.199 do Código Civil.

A posse exclusiva, como o próprio nome diz, é aquela exercida exclusivamente por uma pessoa.

Por outro lado, a composses ocorre quando duas ou mais pessoas possuem coisa indivisa, sendo possível a cada uma delas exercer atos possessórios, desde que seja respeitada a posse dos demais compossuidores.

O jurista Darcy Bessone defende que na composses não há uma divisão concreta da posse, mas simplesmente uma divisão abstrata desta. Destaca, ainda, que a composses refere-se apenas aos sujeitos da posse, de modo que ela só existe quando há pluralidade de sujeitos.

⁶⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 41.

⁶⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 24.

Não se refere, contudo, ao objeto da posse, que pode ser, por exemplo, um imóvel possuído por várias pessoas.⁷⁰

De modo diverso, Maria Ligia Coelho Mathias entende que a composses pode ser *pro diviso* e *pro indiviso*. Considera a composses como *pro diviso* quando os possuidores se localizam em área certa e determinada. Por outro lado, considera composses *pro indiviso* se não houver repartição da posse de uma mesma área. Assim, conclui seu pensamento da seguinte forma:

“Dizer-se indivisa significa que a coisa não está dividida. E o que não está dividido pode ser indivisível ou divisível. Aponte-se a seguinte situação: “A”, “B” e “C” são compossuidores de uma área de 1.500 m², adquirida para lazer. Se eles frequentarem o local, utilizando-o indistintamente, sem que ocupem área certa e determinada, estarão exercendo composses *pro indiviso*. No entanto, se resolverem individualizar a área que ocupam, conferindo a cada um parte específica, particularizada, de 500 m², por exemplo, a posse será considerada *pro diviso*.”⁷¹

A posse pode ser classificada, também, como *ad interdicta* e *ad usucapionem*, distinguidas quanto ao seu nascimento e aos seus efeitos. Posse *ad interdicta* é a concedida aos que são possuidores por decorrência de uma obrigação ou direito, sendo ela defensável por meio de ações possessórias, mas não gerando a usucapião. Por outro lado, a posse *ad usucapionem* é aquela capaz de gerar a usucapião, evidenciando-se quando não há qualquer relação obrigacional ou de direito entre o possuidor e o proprietário.⁷²

1.4.2 Aquisição da posse

É necessário o estudo da aquisição da posse para que se averigüe em que condições do mundo fático teve início o poder de ingerência do sujeito sobre o bem.⁷³

Assim, antes de se analisar os sujeitos que podem adquirir a posse e os modos de aquisição, imperioso é o estudo do momento em que se efetiva a posse.

⁷⁰ BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 267.

⁷¹ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 16.

⁷² MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 16.

⁷³ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Posse e Ações Possessórias: Fundamentos da Posse**. Curitiba: Juruá, 1994. p. 213.

Conforme dispõe o artigo 1204 do Código Civil, “adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”.

Infere-se, portanto, que para se adquirir a posse, não é imprescindível o exercício do poder, mas é fundamental a possibilidade de exercê-lo. Ou seja, de acordo com o estabelecido no *Codex*, adquire-se a posse pelo exercício do direito.⁷⁴

Ressalta-se que, em relação aos bens móveis, a obtenção do poder de fato sobre a coisa não se opera apenas pelo contato físico, mas com o deslocamento da coisa, que é modo pelo qual geralmente exterioriza-se a vontade de se apossar desta. De modo diverso, quanto aos bens imóveis, a vontade de se apropriar se traduz pelo seu uso.⁷⁵

A título de ilustração, cabe o exemplo dado por Tito Fulgêncio:

“O caçador persegue a caça, e fere-a. Adquiriu a posse? De nenhum modo; a sua vontade se realizará de fato em plenitude quando tiver segurado a caça, sujeitando-a a seu poder físico. E se essa caça tiver caído em seus laços, em sua ausência? O caçador adquiriu a posse, porque sua vontade de apropriar se realizou de fato de maneira clara e enérgica, embora a ausência de contato material.”⁷⁶

Quanto a quem pode adquirir a posse, o Código Civil é claro no artigo 1.205 ao estabelecer que esta pode ser adquirida “pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante” e “por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação”.

Em suma, o primeiro caso contempla, por óbvio, a própria pessoa que a pretende.

Na segunda hipótese, o legislador permite que o exercício da pretensão se dê pelo representante e/ou procurador. Isto porque tal representação pode decorrer de mandato, assim como pode originar-se de disposição legal, como no caso de representação dos pais em relação aos filhos menores. Ou seja, nem sempre a representação é resultante de um mandato.⁷⁷

⁷⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 47.

⁷⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 47.

⁷⁶ FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias**. Forense: Rio de Janeiro, 1997. 1 v. pp. 51-52.

⁷⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 20.

Quanto aos modos de aquisição da posse, para fins didáticos, nos termos do ensinado por Caio Mário da Silva Pereira, classificam-se em originários e derivados, que podem ser definidos da seguinte forma:

“Os primeiros traduzem um estado de fato da pessoa, em relação à coisa, oriundo de assenhoreamento autônomo, sem a participação de um ato de vontade de outro possuidor antecedente. Os segundos, derivados, pressupõem a existência de uma posse anterior, transmitida ou transferida ao adquirente, ou, noutros termos, incidem numa coisa que passa à sujeição de outra pessoa, por força de um título jurídico.”⁷⁸

Essa distinção faz-se necessária porque em caso de posse derivada os vícios e virtudes anteriores são transferidos ao novo possuidor. De modo diverso, isto não ocorre com a posse originária.⁷⁹

A posse adquire-se, originariamente, pela apreensão da coisa ou pelo exercício do direito.⁸⁰

A posse adquirida pela apreensão é aquela que, por meio de um ato unilateral, o adquirente toma para si um bem e passa a dispor dele livremente. Já a posse adquirida pelo exercício do direito é aquela em que é conferido o direito de usar e fruir da coisa, podendo decorrer de um negócio jurídico ou de uma situação prevista em lei.⁸¹

Destaca-se que como desdobramento da posse adquirida pelo exercício do direito tem-se aquela por disposição do direito.⁸²

Tal modo de aquisição é definido da seguinte forma por Vitor Kümpel:

“Dispor significa alienar, consumir, destruir ou onerar o bem. Além da disposição da coisa, temos a disposição do direito, como no caso do proprietário que outorga a posse ao superficiário, demonstrando nitidamente a qualidade de possuidor pela concessão do direito de superfície.”⁸³

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. pp. 35-36.

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 87.

⁸⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 37.

⁸¹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 30.

⁸² PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 38.

⁸³ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 30.

A aquisição derivada da posse, exercida por ato bilateral, é aquela que, como já dito, requer a existência de posse anterior. Assim, a posse poderá ser adquirida por qualquer um dos modos aquisitivos de direitos, conforme leciona Maria Helena Diniz:

“Pode-se adquirir a posse por qualquer um dos modos aquisitivos de direitos, ou seja, por atos jurídicos gratuitos ou onerosos, *inter vivos* (compra e venda, dação em pagamento, permuta etc.) ou *causa mortis* (testamento, legado etc.). Qualquer que seja a natureza do ato, haverá transferência da posse do antigo para o novo possuidor.”⁸⁴

A doutrina tem distinguido dois modos de aquisição derivada da posse: a tradição e o constituto possessório.

A primeira delas, a tradição, é efetivada quando a coisa é transferida para a posse de outro sujeito, ou seja, é a entrega de uma coisa⁸⁵. Como ensina Orlando Gomes, há três modalidades de tradição: efetiva ou material; simbólica ou ficta; consensual⁸⁶.

Efetiva ou material é a tradição que se realiza com a entrega real da coisa, como ocorre quando o vendedor passa ao comprador a coisa vendida.⁸⁷

Já a tradição simbólica ou ficta é aquela em que a entrega material da coisa é substituída por atitudes, gestos ou mesmo atos, que indicam o propósito de transmitir a posse. É definida por Orlando Gomes como uma tradição espiritualizada.⁸⁸

A tradição consensual, por sua vez, é separada em duas espécies: *traditio longa manu* e *traditio brevi manu*.⁸⁹

Tal divisão ocorre porque, às vezes, não é possível ou necessário que o adquirente coloque a mão na própria coisa para considerar-se imitado na sua posse, operando-se, portanto, a tradição de longa mão. Ainda, quando alguém já tem a posse da coisa, posse direta em razão de vínculo jurídico, e adquire seu domínio, não há necessidade de devolver o objeto

⁸⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. pp. 84-85.

⁸⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 90.

⁸⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 48.

⁸⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 48.

⁸⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 48.

⁸⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. pp. 85.

ao dono para que este efetue novamente a entrega deste. Ou seja, é suficiente a demissão voluntária da posse pelo transmitente para que se efetive a tradição da coisa, denominada de tradição de breve mão.⁹⁰

A aquisição derivada, também, pode ser realizada por meio do constituto possessório, disposto no artigo 1.267 do Código Civil.

O constituto possessório é a aquisição da posse em razão de cláusula contratual, por meio da qual o possuidor transfere a posse à outra pessoa, passando à condição de detentor.⁹¹

No entanto, ressalva-se que apesar do Código Civil admitir a cláusula *constituti* como forma aquisitiva apenas de bem móvel, não há razão para a aplicação restritiva de tal regra se for aplicado analogicamente o previsto no artigo 1.267, parágrafo único, em relação ao imóvel, diante do disposto no artigo 1.196 do Código Civil, uma vez que não se refere à translatividade da propriedade, mas à tradição ficta da posse, que em caso de esbulho poderá ser defendida por meio de ação de reintegração.⁹²

1.4.3 Transmissão da posse

O Código Civil, em seu artigo 1.203 dispõe que “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”.

O ordenamento jurídico consagra, portanto, o princípio da continuidade da posse, que mantém na transmissão as mesmas características que continha antes, conforme ensina Arnaldo Rizzardo:

“Na prática, inúmeras situações se apresentam, especialmente na transmissão de uma pessoa para outra. Quem possui um bem precariamente e o transmite, transfere também as precariedades da posse. É irrelevante a boa-fé do adquirente, ou o desconhecimentos das precariedades.”⁹³

⁹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 39.

⁹¹ BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 282.

⁹² DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. pp. 87.

⁹³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 79.

Tal preceito é ratificado na disposição específica acerca da transmissão da posse por sucessão hereditária, conforme prevê o artigo 1.206 do Código Civil: “A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres”.

A transmissão da posse, assim como a da propriedade, pode ocorrer a título universal e a título singular.

A transmissão a título universal, característica - não exclusiva - da transmissão *causa mortis*, ocorre quando se transfere uma universalidade. Já a transmissão singular, característica predominantemente inserta nos negócios *inter vivos*, ocorre quando se transfere um bem ou bens determinados e individualizados.⁹⁴

Neste sentido ensina Clóvis Beliláqua:

“Sucessor a título universal é aquele que substitui o titular do direito na totalidade de seus bens, ou numa quota parte deles. Tal é o herdeiro. Sucessor a título particular é o que substitui o antecessor em direitos ou coisas determinadas. Tal é o comprador.”⁹⁵

Por fim, salienta-se que o previsto no artigo 1.207 do Código Civil, permite a acessão da posse, ou seja, a soma de posses.

A acessão pode dar-se por sucessão universal, quando o herdeiro continua, por determinação legal, a posse que tinha o *de cuius*, não podendo o herdeiro escolher entre unir ou não a sua posse com a de seu antecessor, sendo a conjunção obrigatória. A acessão ocorre, ainda, quando o sucessor singular tem a faculdade de agregar a sua posse à de seu antecessor.⁹⁶

1.4.4 Conservação, efeitos e perda da posse

A conservação, os efeitos e a perda da posse são fenômenos intimamente ligados.

⁹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 96.

⁹⁵ BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. 9. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1953, apud, RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 81.

⁹⁶ MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. pp. 20-21.

Ora, é notório que a conservação da posse depende dela surtir determinados efeitos, bem como dela não ter sido perdida.

Para maior compreensão e a fim de que seja respeitada a ordem estabelecida pela legislação, de forma objetiva e sucinta, serão abordados, primeiramente, os principais efeitos da posse e, posteriormente, as causas de perda desta.

O primeiro efeito da posse está disposto no artigo 1.210 do Código Civil, que prevê o direito do possuidor de ser mantido na posse em caso de turbação, restituído em caso de esbulho e protegido de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. O referido artigo dispõe, ainda, em seus parágrafos, respectivamente, a possibilidade de autotutela da posse, dentro dos limites legais, e o não impedimento de conservação ou reintegração da posse sob a alegação de direitos sobre a coisa.

Trata-se do mais importante efeito atribuído à posse, posto que prevê meios para que o possuidor defenda, conserve ou retome a sua posse, por meios próprios ou pela tutela jurisdicional.

Neste sentido é o ensinamento de Francisco Eduardo Loureiro:

“O principal efeito da posse [...] é a tutela possessória, que consiste nos meios defensivos que a lei assegura ao possuidor para repelir a agressão injusta à sua posse. Confere a lei ao possuidor dupla linha de defesa possessória, pela autotutela, ou autodefesa, e pelas ações possessórias. Ambas têm por objetivo resolver a situação originada de rompimento antijurídico da relação estabelecida pelo poder sobre a coisa, a primeira (autodefesa) pelo esforço próprio do possuidor e a segunda mediante a interferência do Poder Judiciário, sem necessidade de debater a relação dominial.”⁹⁷

Ademais, há outro efeito da posse, relacionado à percepção dos frutos, disposto nos artigos 1.214 a 1.216 do Código Civil.

Estabeleceu o legislador, no artigo 1.214 e em seu parágrafo único, que o possuidor de boa-fé, enquanto a posse conservar referido caráter, tem direito aos frutos percebidos, sendo

⁹⁷ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1099.

imperiosa a restituição dos frutos pendentes, bem como dos colhidos por antecipação, a partir do instante em que cessa a boa-fé.⁹⁸

No artigo 1.215 dispõe o *Codex* que os frutos naturais e industriais consideram-se colhidos e percebidos tão logo sejam separados. De modo diverso, os frutos civis são percebidos dia por dia, ou seja, até o dia em que a ocupação seja considerada de boa-fé.

Quanto ao possuidor de má-fé, previu o legislador no artigo 1.216, que este responde pelos frutos colhidos e percebidos, bem como por aqueles que, por sua culpa, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu a má-fé. Nota-se, portanto, o objetivo da lei em frisar o caráter ilícito da posse de má-fé, cabendo ao possuidor tão somente o reembolso das despesas de produção e de custeio.⁹⁹

Outro efeito oriundo da posse é a indenização das benfeitorias realizadas pelo possuidor na coisa.

As benfeitorias, que são obras ou despesas feitas na coisa, visando a conservação, melhoramento ou embelezamento desta¹⁰⁰, estão divididas pelo artigo 96 do Código Civil em três espécies: necessárias, úteis e voluptuárias.

Nos termos do ensinamento de Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf, “as necessárias têm por fim conservar a coisa, evitando-lhe a deterioração; as úteis aumentam ou facilitam o uso da coisa; e as voluptuárias são de mero recreio ou deleite, que tornam apenas mais agradável ou mais aprazível a coisa”¹⁰¹.

Assim, tomando por base os conceitos acima expostos, rege o artigo 1.219 do Código Civil que o possuidor de boa-fé tem direito a ser indenizado pelos gastos havidos com benfeitorias necessárias e úteis, tendo, inclusive, pelo valor delas, direito de retenção. Quanto

⁹⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. pp. 75-76.

⁹⁹ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1111.

¹⁰⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 117.

¹⁰¹ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 77.

às benfeitorias voluptuárias, se estas não forem pagas, poderá leva-las consigo, desde que isso não danifique a coisa.

Já o possuidor de má-fé, como estabelece o artigo 1.220 do Código Civil, tem direito restrito de indenização. Poderá ser ele ressarcido apenas dos gastos havidos com as benfeitorias necessárias, sem ter direito de retenção. Quanto às benfeitorias úteis e voluptuárias, não lhe é garantido nenhum direito.

Como efeito da posse, tem-se, por fim, a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa.

Para tanto, faz-se necessária, mais uma vez, a distinção entre possuidor de boa-fé e má-fé.

O possuidor de boa-fé está isento de responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa a que não der causa, como estabelece o artigo 1.217 do Código Civil. Pelo contrário, o possuidor de má-fé é amplamente responsabilizado, ainda que o ato causador do dano seja acidental, como disposto do artigo 1.218 do mesmo diploma legal.¹⁰²

Superados os efeitos da posse, passa-se a abordar as questões atinentes a perda desta.

O Código Civil dispõe sobre tal tema nos seus artigos 1.223 e 1.224, a seguir reproduzidos:

“Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.”

Da leitura dos dispositivos, nota-se que o legislador deixou de enumerar os modos de perda da posse, optando por uma redação mais técnica e objetiva.

¹⁰² MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 31.

Desse modo, coube à doutrina, que pautou boa parte das situações de perda da posse no que se encontrava disposto no Código Civil de 1916, enumerar as hipóteses de extinção da posse.

A primeira hipótese é a de perda da posse por abandono da coisa. O abandono deve ser intencional ou voluntário, devendo transparecer no ato do possuidor que sua intenção é de desfazer-se da coisa. Encontram-se presentes, portanto, o *corpus*, caracterizado pelo fato de não exercer mais qualquer poder de ingerência sobre a coisa, e o *animus* em razão do afastamento da vontade de conservar o bem sob seu controle. Ressalta-se, contudo, que a ausência de contato físico não constitui abandono.¹⁰³

Outra hipótese é a perda da posse pela tradição, que se trata de meio de extinção ou aquisição da posse. Por intermédio dela o transmitente perde a posse ao ter a intenção de transferi-la a outrem. Ou seja, é a perda por transferência.¹⁰⁴

Ademais, perde-se a posse pela perda ou destruição da coisa. Na perda da coisa, o possuidor conserva a vontade de recuperá-la, de modo que quem a localizar, deve devolvê-la ao possuidor ou ao proprietário. Por outro lado, na destruição da coisa, esta desaparece por motivo alheio à vontade do possuidor, quer por fato natural ou ato de terceiro. Pontua-se que a destruição deve ser total e permanente, caso contrário subsistirá a posse sobre o que restou da coisa, ou será mantida a posse sobre a coisa temporariamente inacessível.¹⁰⁵

Há, ainda, o que a doutrina denomina de perda da posse de coisas postas fora do comércio, que é a do bem que se torna inalienável, passando a, em regra, não gerar poder possessório ao titular, como no caso de terras públicas.¹⁰⁶

O Código Civil vigente não disciplina tal categoria de bens, sendo importante, portanto, algumas observações, nos termos do lecionado por Francisco Eduardo Loureiro:

¹⁰³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 72.

¹⁰⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 94.

¹⁰⁵ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1121.

¹⁰⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 36.

“Quanto à coisa ser posta fora de comércio, lembre-se que o CC/2002 não mais disciplina tal categoria de bens [...]. Há entendimento da incompatibilidade da posse de particulares sobre bens públicos. Contra a vontade do Poder Público, teria o particular simples detenção sobre a coisa. Não parece ser exata tal posição, que somente se aplica aos bens públicos de uso comum do povo ou de uso especial. Claro que não possuo a rua sobre a qual transito com meu veículo, nem o parque onde passo horas de recreio, nem o prédio da repartição onde vou tirar uma certidão. É possível porém, a posse de particulares sobre bens públicos dominicais, sem destinação pública. Tal posse será *ad interdicta* e não *ad usucapionem*, na possibilidade de o possuidor adquirir sua propriedade pela via da usucapião.”¹⁰⁷

Outra situação de perda da posse é a ocorrida em razão da posse de outrem. Esta hipótese ocorre quando, “havendo invasão de imóvel ou apropriação de bem móvel, o possuidor se conserva inativo, consentindo tacitamente que se estabeleça uma posse nova”¹⁰⁸.

Cabe aqui o exemplo dado por Tito Fulgêncio:

“Um possuidor é violentamente expulso de seu prédio, opõe violência à violência ou usa da manutenção ou do esbulho, e vence; não deixou de possuir, porque se portou como senhor em face do prédio; se cruza os braços, deixa de se fazer visível como dono e perde a posse. Toma-se a mim um móvel, violenta ou clandestinamente, não procuro reavê-lo pelos meios legais ou defensivos, há *omissa custodia*, não me revelei proprietário em face da coisa, a posse contrária firmou-se e a minha está perdida.”¹⁰⁹

Por fim, perde-se a posse por meio do constituto possessório, que, como já explicado, é o modo pelo qual o alienante continua com o poder material sobre a coisa, mas em nome do adquirente.

1.5 Da propriedade

A propriedade, ao longo do tempo, tem sido objeto das investigações de diversos cientistas: historiadores, sociólogos, economistas, políticos, antropólogos, juristas, entre outros. Todos buscam determinar a origem da propriedade, caracterizá-la, acompanhar sua evolução ou até combatê-la. No entanto, até o presente momento, seu conceito não se mostra absoluto e inflexível.¹¹⁰

¹⁰⁷ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1121.

¹⁰⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 75.

¹⁰⁹ FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias**. Forense: Rio de Janeiro, 1997. 1 v. p. 196.

¹¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 67.

As palavras “meu” e “seu” fazem parte do cotidiano de todas as pessoas, desde as crianças até os idosos, e é a partir delas que é possível fazer distinções e estabelecer relações entre sujeitos em contexto social. Assim, enquanto as relações estiverem alicerçadas na localização geográfica, existirá um regime da propriedade.¹¹¹

Conclui-se, portanto, que o instituto da propriedade não é só jurídico, mas também social, político e econômico.

1.5.1.1 Conceito de propriedade

Ressalta-se, como assinalado acima, que não há uma definição absoluta e inflexível acerca da propriedade. No entanto, para o estudo do instituto, é importante que se parta de algum conceito.

O Código Civil não estabelece uma definição de propriedade.

No *caput* do artigo 1.228 do referido diploma legal, que abre o Título que trata da propriedade, o legislador apenas enumerou os poderes decorrentes do domínio, tratando ao longo de toda a lei, de forma equivocada, propriedade e domínio como sinônimos,

Reconhecendo o direito de propriedade como uma relação jurídica intersubjetiva complexa, de modo que tal direito não é mais definido como o poder do proprietário sobre a coisa de modo ilimitado, Gustavo Tepedino propõe a construção do conceito da seguinte forma:

“A construção, fundamental para a compreensão das inúmeras modalidades contemporâneas de propriedade, serve de moldura para uma posterior elaboração doutrinária, que entrevê na propriedade não mais uma situação de poder, por si só e abstratamente considerada, o direito subjetivo por excelência, mas ‘*uma situazione giuridica tipica e complessa*’, necessariamente em conflito ou coligada com outras, que encontra a sua legitimidade na concreta relação jurídica na qual se insere. Cuida-se da tese que altera, radicalmente, o entendimento tradicional que identifica na propriedade uma relação entre sujeito e objeto, característica típica da noção de direito real absoluto (ou pleno), expressão da ‘*massima signoria sulla cosa*’ – formulação incompatível com a ideia de relação intersubjetiva. A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter

¹¹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 266.

predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário tenha espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de certos interesses extrapatrimoniais, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade”¹¹²

Assim, no sentido do proposto por Gustavo Tepedino, faz-se necessária a exposição das definições de propriedade e domínio dadas pelos juristas Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, construídas a partir da distinção entre os dois institutos jurídicos.

A propriedade é “uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas”, e domínio é a “relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder do seu titular, através das faculdades de uso, gozo e disposição”.¹¹³

Assim, partindo do conceito de propriedade como relação jurídica entre o proprietário e a coletividade, endossa-se a crítica de Francisco Eduardo Loureiro:

“Talvez fosse melhor que se desse desde logo, no *caput* do artigo, feição de **relação jurídica à propriedade**, com menção também aos deveres do proprietário e de sua conexão à função social. **Tal alteração teria o duplo propósito de afastar a noção oitocentista de direito subjetivo absoluto, introjetada em nossa cultura, bem como desautorizar qualquer interpretação que confira hierarquia ao conceito do corpo do artigo**, em confronto com seus parágrafos [...]”¹¹⁴

Conclui-se, portanto, que a propriedade é observada por meio da relação jurídica nela edificada, enquanto o domínio pauta-se na situação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder do seu titular, que tem a faculdade de exercer os poderes de uso, gozo e disposição. Ou seja, os institutos da propriedade e do domínio são autônomos e, ao mesmo tempo, complementares. Esta distinção é de extrema importância, posto que só é possível falar da função social da propriedade se a propriedade for entendida como relação jurídica, e não como domínio e poder sobre coisas.¹¹⁵

¹¹² TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 316, apud, TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 111.

¹¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 273.

¹¹⁴ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1128, grifo nosso.

¹¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. pp. 273-275.

1.5.1.2 Estruturas do direito de propriedade

Como abordado no tópico anterior, o *caput* do artigo 1.228 do Código Civil não traz uma definição de propriedade. Diante disso, não é possível afirmar que o ali disposto se trata de elementos constitutivos da propriedade, como ensina parte da doutrina.

Mostra-se, portanto, mais adequado o ensinamento de que estão insertas nos dispositivo faculdades - e não elementos constitutivos - inerentes ao domínio, que tratam da estrutura do direito de propriedade.

Isto é o apontado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Todos os direitos subjetivos, incluindo-se aí o direito subjetivo de propriedade, têm o seu conteúdo formado por faculdades jurídicas. Elas consistem nos poderes de agir consubstanciados no direito subjetivo. O Código Civil, em seu art. 1.228, traz uma definição acanhada do direito de propriedade, pois não a qualifica como relação jurídica. Porém, acaba por dispor acerca de sua estrutura, ao relacionar as faculdades inerentes ao domínio: usar, gozar, dispor de seus bens e reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.”¹¹⁶

Nesse diapasão caminha, também, a doutrina de Francisco Eduardo Loureiro:

“O *caput* do art. 1.228 do CC/2002 guarda semelhança com o art. 524 do CC/1916, não definindo a propriedade, mas **descrevendo de modo analítico as faculdades do proprietário**. Suavizou-se a redação, conferindo ao proprietário a faculdade – não mais o poder assegurado pela lei – de usar, gozar e dispor da coisa.”¹¹⁷

Assim, o texto legal confere quatro faculdades ao proprietário: usar, gozar, dispor e reivindicar.

A faculdade de o proprietário usar o bem consiste no titular do direito servir-se da coisa, em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, a seu próprio benefício ou benefício de terceiro. Salienta-se que a postura do proprietário não precisa ser, necessariamente, comissiva, podendo ser omissiva. Ou seja, é possível que o proprietário, por

¹¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 299.

¹¹⁷ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1128, grifo nosso.

sua própria escolha, mantenha o bem inerte, mas em condições de servi-lo a qualquer momento.¹¹⁸

Ressalta-se que esse uso não é ilimitado, posto que é vedada ao proprietário a prática de atos que objetivem prejudicar alguém, como preconiza o §2º do artigo 1.228 do Código Civil. Ademais, é possível que o titular do direito de propriedade seja, em casos legalmente permitidos, privado do uso da coisa, como em situações de desapropriação e requisição, positivadas no artigo 1.228, §§ 3º, 4º e 5º do Código Civil.

A segunda faculdade consiste em gozar do bem, ou seja, extrair dele seus benefícios e vantagens.¹¹⁹

Outra faculdade do proprietário é a de dispor do bem, que pode se dar por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, sendo que tal disposição pode ser, ainda, onerosa e gratuita. Em outras palavras, dispor do bem é escolher a destinação dada a ele.¹²⁰

Por fim, é possível ao titular do direito de propriedade reivindicar o bem. O poder de reivindicar, corolário do direito de sequela, nada mais é do que a faculdade do titular do direito de “excluir de terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica”¹²¹.

Tal faculdade é de extrema importância, posto que de nada valeriam as faculdade de usar, gozar e dispor do bem e o sujeito não tivesse a possibilidade de reaver a coisa de alguém que a possuísse injustamente ou a detivesse sem título.¹²²

¹¹⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. pp. 77-78.

¹¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 182.

¹²⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 113.

¹²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 304.

¹²² PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 79.

1.5.1.3 Formas de aquisição da propriedade imóvel

Posto que o presente trabalho visa uma reflexão acerca da realidade habitacional brasileira a partir do direito real de laje, tratar-se-á apenas das formas de aquisição da propriedade imóvel tratadas no direito das coisas.

Não há, no Código Civil, artigo elencando especificamente os modos de aquisição da propriedade imóvel. No entanto, há um capítulo dedicado especialmente ao tema em questão.

A partir do artigo 1.238 do *Codex* é possível verificar que o legislador elenca três formas de aquisição da propriedade imóvel, na seguinte ordem: usucapião (artigo 1.238 a 1.244); registro do título (artigo 1.245 a 1.247); acessão (artigo 1.248 a 1.259).

Passa-se, assim, a analisar individualmente cada uma das formas de aquisição da propriedade imóvel.

1.5.2.1 Usucapião

Em que pese a existência de diversas modalidades da usucapião, é possível formular um conceito geral, que reflita o conteúdo básico do instituto. A usucapião, também denominada de prescrição aquisitiva, é uma modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel e imóvel, assim como de outros direitos reais. Desse modo, a usucapião é formada pela posse ininterrupta da coisa, durante um tempo determinado, fixado pelo legislador, que varia de acordo com a modalidade.¹²³

Infere-se, portanto, que dois elementos são sempre encontrados em qualquer modalidade de usucapião, o tempo e a posse, ressaltando-se que não basta a posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a posse *ad usucapionem*, em que, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidade especiais, de acordo com cada modalidade.¹²⁴

¹²³ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 123. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#books/9788530968700/cfi/6/10!/4/8/20@0:0>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹²⁴ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1145.

Destaca-se, ainda, que o fato gerador da propriedade não é a sentença judicial, uma vez que esta é meramente declaratória e necessária para o registro imobiliário, mas o cumprimento dos requisitos previstos para cada modalidade de usucapião, que serão expostos a seguir.¹²⁵

A usucapião extraordinária é disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil e tem os seguintes requisitos: posse pelo período de 15 (quinze) anos, que pode ser reduzido para 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, conforme o disposto no parágrafo único do aludido artigo; posse ininterrupta, mansa e pacífica, com ânimo de dono. São dispensados o justo título e a boa-fé.¹²⁶

O fundamento para tal modalidade está na valorização do trabalho humano, conforme leciona Caio Mário da Silva Pereira:

“Aquele que por quinze anos tem como seu um imóvel, rural ou urbano, cultivando-o ou tratando-o, tornando-o útil à comunidade, não pode ser compelido a deixá-lo à instância de quem o abandonou sem consideração pela sua utilização econômica. Isso ficou ainda mais claro pela redução de lapso temporal exigido ao reconhecimento do usucapião, para dez anos, caso o possuidor faça do imóvel sua moradia habitual ou nele realize obras ou serviços de caráter produtivo.”¹²⁷

Outra espécie prevista na legislação civil pátria é a usucapião ordinária, disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil. São requisitos para essa modalidade de usucapião a posse ininterrupta, mansa e pacífica; posse pelo período de 10 (dez) anos, que pode ser reduzido para 05 (cinco) anos na hipótese de o imóvel ter sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante no respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores tenham estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico no imóvel, nos termos do parágrafo único do referido dispositivo legal. Ademais, exige-se o justo título e a boa-fé do possuidor.

¹²⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 123. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/10!/4/8/20@0:0>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹²⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 255.

¹²⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. pp. 124-125.

O justo título é o fato ou a razão jurídica que justifica a posse em poder do usucapiente, podendo ser um ato de compra, permuta, doação, entre outros. Por sua vez, a boa-fé é tomada no sentido subjetivo, de modo que o usucapiente acreditava que o imóvel lhe pertencia, desconhecendo até então o vício impregnado no domínio.¹²⁸

Outrossim, estabelece o Código Civil uma outra espécie de usucapião, denominada de usucapião especial, contida nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil. Tal modalidade, também denominada de usucapião constitucional, em razão de ter sido introduzida pela Constituição Federal, admite duas formas: usucapião especial rural, também chamada de *pro labore*; usucapião especial urbana, também conhecida como pró-moradia.¹²⁹

A usucapião especial rural está prevista na Constituição Federal, no seu artigo 191, bem como no Código Civil, em seu artigo 1.239, tendo a legislação civil reproduzido exatamente os termos do disposto no texto constitucional.

Para esta espécie são exigidos os seguintes requisitos: posse pelo período de 05 (cinco) anos; posse sem oposição; ânimo de dono do possuidor; que este não seja proprietário de imóvel rural ou urbano; que o imóvel possuído seja em área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, que deve ser produtiva em razão do trabalho do possuidor ou de sua família; moradia do possuidor fixada na área usucapida. Não se exige, no entanto, como é possível atestar no texto legal, justo título e boa-fé.

Para a usucapião especial rural não basta a simples posse, posto que seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo-se a ocupação produtiva do imóvel, de modo que o possuidor deverá morar e trabalhar no local. Ressalta-se, ainda, que nesta espécie não é possível a usucapião por pessoa jurídica, posto que esta não é capaz de estabelecer moradia própria ou com sua família na gleba rural.¹³⁰

¹²⁸ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 138. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/10!/4/8/20@0:0>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 257.

¹³⁰ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1153.

Há, também, como mencionado acima, a usucapião especial urbana, regulamentada no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil. São requisitos para essa espécie: posse da área com ânimo de proprietário; posse de área necessariamente urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 05 (cinco) anos; imóvel utilizado para moradia do possuidor ou de sua família; possuidor não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Ressalta-se que, assim como na usucapião especial rural, não é cabível que a pessoa jurídica seja autora dessa modalidade, pelos mesmos motivos anteriormente expostos. Ademais, não é permitido, ao possuidor, nesta espécie, que ele se aproveite mais de uma vez da figura protetiva da figura protetiva da usucapião especial urbana (§2º). Outrossim, permite-se que a pessoa solteira, casada, ou vivendo em união estável, ajuíze individualmente a ação de usucapião, sem consentimento do outro cônjuge ou necessidade de que este figure como litisconsorte ativo necessário (§1º).¹³¹

Por fim, tanto em relação à usucapião especial rural quanto sobre a usucapião especial urbana, há vedação constitucional expressa de usucapir imóveis públicos.

Ademais, a Lei nº 12.424/011 criou um desdobramento para a usucapião especial urbana, que a doutrina denomina de usucapião pró-família, usucapião especial por abandono do lar ou usucapião conjugal¹³², usucapião familiar¹³³, ou, também, usucapião especialíssimo¹³⁴, prevista no artigo 1.240-A do Código Civil, que dispõe o seguinte:

“Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (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.
§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

¹³¹ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1157.

¹³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 480.

¹³³ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1158.

¹³⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil**: Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 132.

Conforme se verifica no texto legal, esta espécie exige a presença concomitante de três requisitos: a existência de único imóvel urbano comum; período de dois anos de posse direta e exclusiva; abandono do lar de um dos cônjuges ou companheiros.

Sucedem-se que diversos são os embates doutrinários acerca dessa nova modalidade.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald pontuam que a Lei nº 12.424/2011 ofende o regramento da Lei Complementar nº 95/98, que estabelece condições para elaboração de normas:

“A Lei nº 12.424 concerne ao Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e, segundo o art. 1º, tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. Portanto, a criação de novo modelo jurídico de usucapião dentro de um diploma que visa regulamentar o programa “*minha casa, minha vida*”, ofende o regramento da LC nº 95/98, que estabelece condições para elaboração de normas.”¹³⁵

Pontuam os autores ainda, que a usucapião conjugal, se procedente, determinará uma distinta forma de extinção da copropriedade, diversa das que são estabelecidas no direito de família. Destacam, ainda, que o legislador foi atécnico ao utilizar-se do termo “posse direta”, posto que inexistente relação obrigacional entre o convivente que sai do lar e aquele que o abandonou. Além disso, pontuam que o dispositivo legal aparentemente resgata a discussão da infração aos deveres do casamento e da união estável.

Nesse mesmo sentido é a doutrina de Francisco Eduardo Loureiro:

“A má redação do preceito e sua manifesta falta de sintonia frente ao novo rumo do direito de família, que de modo decidido caminha para o ocaso da culpa e realce o desaparecimento do afeto como causa única e relevante para o final do casamento e da união estável, geram inúmeras dúvidas a serem enfrentadas.”¹³⁶

Nesse ponto, esclareceu o enunciado nº 595 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal que “o requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à

¹³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 480.

¹³⁶ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1158.

ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável”¹³⁷.

Ressalta-se, ainda, que mais do que voluntário, o abandono deve ser imotivado e definitivo, como leciona Francisco Eduardo Loureiro:

“[...] A desocupação forçada do imóvel comum, determinada por decisão, liminar ou definitiva, proferida em ação cautelar de separação de corpos, ou em tutela antecipada em ação de divórcio ou de extinção de união estável, não constitui causa para a usucapião familiar de curto prazo. Não há inércia daquele que vai perder o imóvel, pressuposto de qualquer modalidade de usucapião. O abandono motivado do imóvel comum é incompatível com essa modalidade de usucapião. Tomem-se como exemplos a esposa ou companheira que se vê ameaçada ou agredida pelo consorte, ou mesmo do marido ou companheiro que resolve deixar o lar comum para evitar o agravamento da crise conjugal ou preservar as relações familiares e os filhos de desentendimentos constantes. O abandono deve ser definitivo, com ânimo específico de não mais retornar ao lar comum.”¹³⁸

Há, ainda, discussão quanto à competência para julgamento das ações de usucapião conjugal, em razão presença de institutos inerentes direito de família na norma. Majoritariamente tem-se entendido que é competência das varas cíveis o julgamento de tais ações, em razão da presença de questão eminentemente civil.¹³⁹

Além do mais, apesar da discussão acerca da constitucionalidade ou não do dispositivo, compactua-se com a conclusão de Francisco Eduardo Loureiro, no sentido de que à luz da Constituição Federal, o abandono do lar deve ser interpretado como abandono da família, deixando de prestar assistência material à entidade familiar. Nota-se, portanto, que o instituto foi criado com o fim de assegurar a regularização fundiária de imóveis populares e que, durante o período de financiamento, um dos conviventes desaparece sem deixar paradeiro conhecido.¹⁴⁰

¹³⁷ BRASÍLIA.. Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, Gustavo José Mendes Tepedino (Org.). **VII Jornada de Direito Civil: Direito das Coisas**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/853>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹³⁸ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1159.

¹³⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 202.

¹⁴⁰ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. pp. 1160-1161.

Foi criado, ainda, outro desdobramento para a usucapião especial urbana: a usucapião urbana coletiva, estabelecida no artigo 10 do Estatuto da Cidade, com redação alterada pela Lei nº 13.465/2017:

“Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis a serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”

Nota-se, a partir do dispositivo supracitado, que são exigidos os seguintes requisitos: núcleo urbano informal; impossibilidade de identificação formal de cada área possuída; posse sem oposição; transcurso do prazo de 05 (cinco) anos; área de cada possuidor de no máximo 250 m²; imóvel único; finalidade de moradia.

Caminhou bem o legislador, uma vez que oportunizou, de forma clara e com menos entraves, a usucapião em favelas, favorecendo os interesses individuais homogêneos da coletividade que busca pelo direito de propriedade, possibilitando-se a urbanização racional da área como um todo.¹⁴¹

Salienta-se que esse dispositivo apresenta-se em paralelo e com a mesma ideologia do disposto no artigo 1.228, §4º do Código Civil, que admite que o proprietário pode ser privado do imóvel que reivindica, quando este consistir em área extensa, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de 05 (cinco) anos, por considerável número de pessoas, e que estas nela houverem realizado, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico. Em ambas as situações é notória a busca pela função social da propriedade.¹⁴²

Ressalta-se, no entanto, que será de extrema dificuldade conceder a usucapião coletiva em face de possuidores que estejam na posição de locatários, como geralmente ocorre nas favelas, como ensinam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Tal e qual qualquer outra modalidade de usucapião, aqui se exige o *animus domini*, elemento ausente na pessoa daquele que recebe a posse pela via de relação jurídica – mesmo que informal – e reconhece tal circunstância ao mensalmente adimplir a obrigação de dar quantia certa. Da mesma forma, o locador não teria êxito na

¹⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 453.

¹⁴² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 236.

pretensão, pois a norma do Estatuto da Cidade requer que à posse seja acrescido o requisito da moradia. Porém, esta é exercida pelo locatário.”¹⁴³

Por fim, pontua-se a possibilidade da usucapião extrajudicial, que se realiza em caráter alternativo ao processo judicial, introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015 e aperfeiçoada com o advento da Lei nº 13.465/2017. Tal sistema favorece a desjudicialização na composição de interesses, objetivando, além da conversão da posse em propriedade, a regularização de titularidades.¹⁴⁴

1.5.2.2 Registro do Título

A aquisição da propriedade imóvel pelo registro do título, modalidade de aquisição derivada da propriedade, está disciplinada no Código Civil em seus artigos 1.245 a 1.247.

Conforme leciona Carlos Roberto Gonçalves, no direito brasileiro, para a aquisição da propriedade imóvel, não é suficiente o contrato, ainda que perfeito e acabado.¹⁴⁵ Faz-se necessário, nos termos do artigo 1.245 do *Codex*, o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Ou seja, a transferência da propriedade do bem só ocorre com o efetivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de modo que enquanto não houver outro registro o alienante será considerado proprietário do bem imóvel.

Ressalta-se que, como dispõe o artigo 108 do Código Civil, se o valor do imóvel não ultrapassar trinta vezes o salário mínimo vigente, não é necessária a lavratura de escritura pública, podendo ser celebrado o negócio jurídico por meio de instrumento particular. No entanto, superado esse valor, obrigatoriamente, para registro do título, exige-se a escritura pública. Todavia, em ambas as hipóteses, para transferência da propriedade é imprescindível o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 454.

¹⁴⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. pp. 462-463.

¹⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 297.

Salienta-se que o registro tem a funcionalidade de indicar quem, do que e de quanto se é titular sobre a coisa imóvel, até que seja provado o contrário. Por conseguinte, é necessário regular de modo minucioso e dotar o registro de mecanismos de segurança, que dificultem o registro de títulos que constituam direitos reais em favor de falsos titulares, ou de direitos de quantidade ou qualidade distintas da realidade.¹⁴⁶

Quanto aos títulos que podem ser objeto de registro, estes estão elencados no artigo 221 da Lei nº 6.015/1973 que regulamenta pormenorizadamente o registro público de imóveis em seus artigos 167 a 288-G, sendo estabelecido o seguinte:

“Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.”

Ademais, consoante o disposto na Lei nº 6.015/1973, o cadastramento dos imóveis deve ser feito em matrículas, que conterão a descrição e as características do bem, sendo que os registros e averbações deverão ser feitos em ordem cronológica.

Assim, o registro é regido por diversos princípios que objetivam a garantia de segurança e eficácia a ele, dentre os quais merecem destaque os pontuados abaixo.

O primeiro deles é a publicidade, que, em regra, “dá conhecimento ficto a todos da transferência da coisa em prol do adquirente”¹⁴⁷.

¹⁴⁶ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. pp. 1171-1172.

¹⁴⁷ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: Direitos Reais e Direitos Intelectuais**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 152. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/152!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 14 out. 2018.

O segundo é o princípio é o da força probante ou da fé pública, que gera presunção relativa de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está o registro.¹⁴⁸

Há, ainda, o princípio da legalidade, que “diz respeito ao comportamento do Registrador, ao permitir o acesso ao álbum registral apenas para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade”¹⁴⁹, gerando presunção relativa de propriedade em favor do sujeito que registrou o título¹⁵⁰.

Além disso, menciona-se o princípio da continuidade, que estabelece que em relação a cada imóvel deve haver uma cadeia de titularidades, em ordem cronológica.

Como exemplo, cabe aqui a analogia feita por Francisco Eduardo Loureiro:

“Funciona o registro imobiliário como os elos de uma corrente, um encadeado no outro, sem saltos nem soluções, de tal modo que toda titularidade sobre o imóvel apareça concatenada com a anterior e a sucessiva. O transmitente de hoje será o adquirente de ontem, e o adquirente de hoje será o transmitente de amanhã.”¹⁵¹

Por fim, conforme se assevera do disposto no artigo 1.246 do Código Civil, o registro tem eficácia desde o momento em que se apresentar o título ao oficial de registro, de modo que a relação que era anteriormente obrigacional, converte-se em real, tendo eficácia *erga omnes*.

Outrossim, consoante o disposto no artigo 1.247 do mesmo diploma legal, é possível pleitear pela retificação ou anulação do registro, em razão da presunção relativa de veracidade do registro, caso este não exprima a realidade.

¹⁴⁸ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1172.

¹⁴⁹ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da Legalidade e Registro de Imóveis**. p. 11. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

¹⁵⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 395.

¹⁵¹ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1173.

1.5.2.3 Acesso

A acessão, que significa soma ou aumento, é a forma de aquisição originária da propriedade imóvel por meio da qual tudo que se incorpora a um determinado bem fica ao titular deste pertencendo. São, portanto, exigidos dois requisitos nesta modalidade: a junção de duas coisas que anteriormente estavam separadas; a acessoriedade de uma delas em relação à outra.¹⁵²

As modalidades de acessão como modos de aquisição da propriedade imóvel são encontradas no artigo 1.248 do Código Civil e são divididas entre acessão de imóvel a imóvel (aluvião, avulsão, formação de ilhas e álveo abandonado) e acessão de móvel a imóvel (plantações e construções). Há, ainda, a subdivisão entre acessão natural (aluvião, avulsão, formação de ilhas e álveo abandonado), que não depende da atividade humana para sua formação, ou artificial (construções e plantações), que depende da atividade humana para que ocorra.¹⁵³

A primeira modalidade de acessão regradada no Código Civil é a por formação de ilhas, estabelecida no artigo 1.249 do *Codex*.

Trata-se de formação de ilha no leito de rios necessariamente não navegáveis, dando origem à propriedade dos titulares das margens ribeirinhas na proporção de suas testadas. Tal fenômeno pode decorrer da sedimentação constante ou pelo rebaixamento do nível das águas, que coloca o solo à mostra. As ilhas formadas no meio do rio são consideradas acréscimos aos terrenos ribeirinhos, dividindo-se o rio pela metade do álveo, fracionando-se a ilha em duas partes. Por sua vez, se a ilha se formar entre uma das margens e a metade do rio, pertencerá ao titular da margem mais próxima.¹⁵⁴

A outra modalidade é a acessão por formação de aluvião, disciplinada no artigo 1.250 do Código Civil, que é o acréscimo formado de maneira natural, de forma sucessiva e

¹⁵² MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 87. Disponível em: < <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/115!/4/4@0.00:0.00> >. Acesso em: 14 out. 2018.

¹⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 498.

¹⁵⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 204.

imperceptível, pelo depósito de terras e detritos ao longo das margens dos rios, que fica pertencendo a proprietário do terreno marginal, sem indenização.¹⁵⁵

A terceira modalidade prevista no artigo 1.251 do Código Civil, que é a acessão por avulsão, ocorre quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destaca de uma propriedade e se junta à outra. O dono desta adquirirá a propriedade se pagar uma indenização ao proprietário que teve o decréscimo de sua propriedade. Ou, se em um ano ninguém houver reclamado o decréscimo, não é necessário o pagamento de indenização. Na primeira hipótese, caso haja recusa no pagamento da indenização, o dono da propriedade beneficiada pela acessão deverá providenciar a remoção da parte acrescida, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 1.251.¹⁵⁶

Outra forma de aquisição prevista na legislação é a acessão por álveo abandonado, regradada pelo artigo 1.252 do Código Civil. Primeiramente, cumpre destacar que álveo é a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto, como dispõe o artigo 9º do Decreto nº 24.643/1934. Em outras palavras, é o leito seco por onde anteriormente passava um rio, riacho ou córrego. Neste caso, pertencerá aos proprietários das duas margens na proporção das duas testadas, sendo que o proprietário das terras por onde agora passa a corrente de águas não tem direito à indenização.¹⁵⁷

Por fim, há a forma de aquisição da propriedade por acessão das construções e plantações, estabelecida nos artigos 1.253 a 1.259 do Código Civil. Trata-se de hipótese de acessão artificial, posto que há interferência do homem.

O regramento básico nessa modalidade de aquisição está consubstanciada na presunção de que toda construção ou plantação existente em um terreno foi realizada pelo proprietário a sua custa. É uma presunção relativa, que encontra respaldo no artigo 1.253 do Código Civil.¹⁵⁸

¹⁵⁵ MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 88. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/116!/4/4@0.00:2.88>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹⁵⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 173.

¹⁵⁷ MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 88. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/116!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 14 out. 2018.

¹⁵⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5. p. 317.

A hipótese tratada no artigo 1.254 do Código Civil refere-se à sementeira, plantação ou construção realizada em terreno próprio com plantas ou materiais alheios. Neste caso, o dono do solo a propriedade da construção ou plantação. No entanto, o proprietário do solo deverá indenizar o valor dos materiais e plantas alheios, para evitar o enriquecimento sem causa. Ademais, o proprietário responderá por perdas e danos causados ao dono dos materiais e sementes.¹⁵⁹

Outra hipótese é a de semear, plantar ou construir em terreno alheio com sementes, plantas e materiais próprios, regradada pelo artigo 1.255 do Código Civil. Nesta situação, o semeador, plantador ou construtor perderá para o proprietário as coisas utilizadas, tendo direito à indenização se estava de boa-fé. Em caso de má-fé, poderá ser forçado a repor as coisas no estado anterior e pagar pelos prejuízos.¹⁶⁰

Além disso, conforme o disposto no parágrafo único do dispositivo supracitado, se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do solo, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do terreno, por meio do pagamento de indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira:

“Se o plantio ou a construção excederem, de muito, o valor do solo, há uma inversão. O solo deixa de ser principal e passa a acessório. Em virtude disso, o que plantou ou edificou, estando de boa-fé, adquire a propriedade do terreno, pagando indenização. É esta deixada ao arbítrio dos próprios interessados. Se, porém, não chegarem a acordo, compete ao juiz arbitrá-la.”¹⁶¹

Há, também, a situação em que se tem sementeira, plantio ou construção em terreno alheio com sementes, plantas ou matérias próprios, e ambas as partes agiram com má-fé. Adquirirá, conforme dispõe o artigo 1.256 do Código Civil, o proprietário as sementes plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Por fim, dispõe o Código Civil acerca da construção parcial em solo alheio.

¹⁵⁹ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1184.

¹⁶⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. pp. 211-212.

¹⁶¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 113.

No artigo 1.258, se a construção feita em solo próprio invade o solo alheio em proporção não superior a um vigésimo deste, o construtor de boa-fé adquirirá a parte invadida, se o valor da construção exceder o dessa parte, devendo indenizar terceiro também em relação ao valor da área perdida e à desvalorização da área remanescente. Em caso de o construtor ter agido de má-fé, dispõe o parágrafo único do dispositivo legal que ele adquirirá o terreno, respeitados os requisitos previstos no *caput*, se não puder ser demolida a porção invasora sem grave prejuízo para a construção. No entanto, mesmo adquirindo a propriedade, pagará em décuplo a indenização.

Por fim, a lei trata da última hipótese de acessão, no artigo 1.259 do Código Civil, no caso em que a invasão em terreno alheio exceda um vigésimo do solo invadido. Se o construtor estiver de boa-fé, este adquirirá a propriedade da porção de solo invadida, respondendo por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, bem como o valor da área perdida e pela desvalorização da área remanescente. Contudo, caso o construtor aja de má-fé, é obrigado a demolir o que construiu no terreno alheio, pagando por perdas e danos em dobro.

1.6 Da superfície

A superfície, direito real sobre coisa alheia elencado no inciso II do art. 1.225 do Código Civil, tem seu regramento estabelecido nos artigos 1.369 a 1.377 do referido diploma. Há, também, previsão legal sobre o direito à superfície na Lei nº 10.257/2001, nos seus artigos 21 a 24.

1.6.1 Conceito de superfície

O direito de superfície é, em síntese, nas palavras de Francisco Eduardo Loureiro “o direito real de ter construção ou plantação em solo alheio”¹⁶².

Complementa o autor, ainda, ao definir o direito de superfície:

¹⁶² PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1342.

“Há, por assim dizer, um seccionamento da propriedade da construção ou plantação temporária da propriedade do solo. É uma suspensão ao milenar princípio da acessão (*superficies solo cedit*), já estudado como modo originário de aquisição da propriedade imóvel, pelo qual ao dono do solo fica pertencendo tudo aquilo que nele adere e não pode ser retirado sem fratura ou deterioração. O direito de superfície permite, em caráter temporário, a quebra da homogeneidade dominial entre solo e construção ou plantação.”¹⁶³

Neste caso, portanto, o proprietário do terreno, que é denominado de fundeio, constitui em favor de outra pessoa, denominada de superficiário, o direito de construir ou plantar na superfície de seu terreno.

Assim, o superficiário não adquire a propriedade do solo, mas tão somente das plantações ou construções que promover nele.

Ressalta-se que tal direito ganhou espaço em diversas legislações com o fim de promover uma melhor utilização da coisa, de modo que o instituto servisse como instrumento de política urbanística.¹⁶⁴

¹⁶³ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1342.

¹⁶⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 468.

2. DIREITO REAL DE LAJE

2.1 O direito antes de ser direito

Basta olhar a realidade habitacional brasileira para atestar que o direito de laje existia muito antes ser de abordado timidamente pela doutrina ou, ainda, instituído pela Medida Provisória nº 759, convertida na Lei nº 13.465/2017.

No Brasil, a formação territorial nunca foi o foco dos governos, de modo que o tratamento das questões urbanas, principalmente das voltadas ao tema da propriedade urbana, foi deixado ao encargo das necessidades e tendências políticas elitistas.¹⁶⁵

Os pobres residentes dos grandes centros urbanos começaram a deixar os cortiços nas regiões centrais e transferiram-se para as zonas periféricas, em razão da pressão da elite preocupada com o saneamento urbano, que defendia a construção de moradias populares nos subúrbios.¹⁶⁶

Este processo é descrito por Rogério Gesta Leal da seguinte forma:

“A massa trabalhadora urbana vai, em razão disto, se assentando principalmente nas periferias das cidades, que é onde sua baixa capacidade aquisitiva lhe permite pagar o aluguel ou comprar seu terreno. Os lotes são oferecidos a partir de um processo de loteamento que vai se implantando de modo a ter o mínimo custo, para permitir um preço baixo de venda, ao alcance do ganho muito baixo da maior parte da população urbana, que cresce de modo rápido, vegetativamente e por migração. O Estado, por sua vez, especialmente em nível de prefeituras, mantém-se afastado desta problemática, não se comprometendo a levar infra-estrutura a esta periferia urbana nascente, pois não possui recursos públicos para tal, em decorrência do próprio modelo de desenvolvimento elitista e voltado para o mercado externo que é praticado. Ironicamente, a clandestinidade do parcelamento do solo urbano aqui configurada – na verdade loteamento que a prefeitura não conhece oficialmente – dá ao Poder Público o mote para não instalar os equipamentos urbanos faltantes e imprescindíveis: pavimentação, luz, água, esgoto, canalização de águas pluviais e de cursos d’água.”¹⁶⁷

¹⁶⁵ LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1998. p. 62.

¹⁶⁶ LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1998. pp. 66-67.

¹⁶⁷ LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1998. p. 71.

Assim, o crescimento das metrópoles, de modo intenso e, na maioria das vezes, desorganizado, deu origem à popularmente denominada favela, que é a expressão usada “para designar habitações improvisadas, sem infraestrutura, muitas vezes em morros”.¹⁶⁸

De forma mais aprofundada, considerando o perfil sócio-urbanístico da favela, é possível conceituá-la, utilizando-se da precisa definição apontada pelo Observatório de Favelas do Rio de Janeiro, da seguinte forma:

“(...) a favela é um território de edificações predominantemente caracterizadas pela autoconstrução, sem obediências aos padrões urbanos normativos do Estado. A apropriação social do território é configurada especialmente para fins de moradia, destacando-se a alta densidade de habitações das suas áreas ocupadas e de sua localização em sítios urbanos marcados por alto grau de vulnerabilidade ambiental. A favela significa uma morada urbana que resume as condições desiguais da urbanização brasileira e, ao mesmo tempo, a luta dos cidadãos pelo legítimo direito de habitar a cidade.”¹⁶⁹

Partindo-se dos conceitos acima abordados, nota-se que a habitação transmite fielmente - e infelizmente - a divisão social dada aos espaços urbanos.

No Brasil, segundo os dados obtidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no ano de 2010, em pesquisa específica sobre os absurdamente denominados “aglomerados subnormais” pelo instituto, são habitantes de favelas 11.425.644 (onze milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil e seiscentas e quarenta e quatro) pessoas.¹⁷⁰

Ademais, ainda segundo o próprio Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em divulgação de estimativa populacional tendo como data de referência 1º de julho de 2018, o Brasil é habitado por 208.494.900 (duzentos e oito milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil e novecentas) pessoas.¹⁷¹

Ou seja, aproximadamente 5,4% da população brasileira reside em favelas.

¹⁶⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 27.

¹⁶⁹ SILVA, Jailson de Sousa e (Org.). **O que é favela, afinal?** Rio de Janeiro: Observatório de Favelas do Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <<http://observatoriodefavelas.org.br/wp-content/uploads/2013/09/o-que-%C3%A9-favela-afinal.pdf>>. Acesso em: 15 set. 2018.

¹⁷⁰ IBGE. **Censo demográfico 2010: aglomerados subnormais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agrn_if.pdf>. Acesso em: 15 set. 2018.

¹⁷¹ Diário Oficial da União, nº 167, de 29 de agosto de 2018, p. 55. Disponível em: <<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=515&pagina=55&data=29/08/2018>>. Acesso em: 15 set. 2018.

Levando-se em conta que a pesquisa específica sobre as favelas foi realizada em 2010 e que o número oficial de habitantes do Brasil acima utilizado refere-se ao ano de 2018, infere-se que o percentual de habitantes das favelas brasileiras é ainda maior atualmente.

Ademais, ainda conforme a pesquisa específica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) acerca das favelas, verificou-se que a verticalização das edificações nas comunidades e o espaçamento entre elas são fatores associados à escassez e ao valor cobrado pelo solo urbano.

Ora, a lógica é a mesma das regiões economicamente mais desenvolvidas: locais em que há maior oferta de trabalho e de serviços públicos terão maior densidade populacional.

Desse modo, o maior número de habitantes em uma região acarretará em uma menor oferta de solo e um aumento no preço deste, o que gerará a verticalização das construções.

Ressalta-se, ainda, que nas favelas brasileiras, em 2010, cerca de 64,4% das construções apresentavam a verticalização de um pavimento. Especificamente quanto às regiões Nordeste e Sudeste, a verticalização predominante era de dois ou mais pavimentos.¹⁷²

Diante do apresentado, é nítido que especialmente nas favelas, mas não somente nelas, surgiu o direito de laje.

Ocorre que tal direito foi construído socialmente bem antes de ser efetivamente legislado pelo Estado. Essas casas “multiplicadas”, de caráter independente, popularmente denominadas de “puxadinhos”, são facilmente encontradas ao longo do território nacional há muito tempo.

No entanto, antes do advento da Medida Provisória nº 759 e da Lei nº 13.465/2017, o titular da laje era visto tão somente como possuidor, pois não havia qualquer outro instituto jurídico que resguardasse sua condição de proprietário, excluindo-se, assim, os direitos que decorreriam de sua condição de titular da propriedade, como os direitos registrais, sucessórios e petitórios.

¹⁷² IBGE. **Censo demográfico 2010: aglomerados subnormais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agmn_if.pdf>. Acesso em: 15 set. 2018.

Nesse sentido, ensinam os doutrinadores Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias:

“[...] trata-se de um (corriqueiro) fenômeno social que gravitava em um limbo completo e, mesmo não havendo qualquer ilicitude intrínseca em sua estrutura, gerando grave instabilidade para os que dele dependiam, sem que houvesse qualquer fundamento para tamanha desídia. [...] Havia, pois, um claro descompasso entre o direito legislado e o direito construído no meio social, ou, ao menos, o direito requerido pelos cidadãos, para regulamentar, com estabilidade e objetividade, as suas relações. Este fato contrasta com a comum discussão entre o que é legal e o que é ilegal, uma vez que manter relações legítimas à soleira da lei é legar incerteza e impossibilidade a todos os que, por necessidades variadas, buscaram dispor ou tutelar o espaço físico que, comumente, se denomina ‘laje’”¹⁷³.

Assim, era mais do que necessária a legalização de um direito já exercido socialmente, que, por desinteresse do Estado e preconceito de muitos cidadãos, encontrava-se totalmente desprotegido.

2.2 Origem legal do direito real de laje

A Medida Provisória nº 759 foi proposta pelo Deputado Federal Bruno Cavalcanti de Araújo, eleito pelo Estado de Pernambuco; pelo então Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, Dyogo Henrique de Oliveira, atual presidente do Banco Nacional do Desenvolvimento – BNDES; e pelo Ministro-Chefe da Casa Civil, Eliseu Lemos Padilha.

A referida Medida Provisória dispôs, dentre outros temas, sobre a regularização fundiária urbana, bem como instituiu a criação de um novo direito real no ordenamento jurídico brasileiro: o direito real de laje.

Na exposição de motivos da Medida Provisória pontuou-se o aspecto constitucional da matéria abordada, destacando-se o artigo 6º da Constituição Federal¹⁷⁴, que estabelece a moradia como um direito social.

Ademais, ainda abordando a constitucionalidade do tema, destacou-se o artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal, que estipula como competência comum da União, dos

¹⁷³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 28.

¹⁷⁴ “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Estados e dos Municípios a promoção de “programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais de saneamento básico”.

Além disso, justificando-se a relevância e a urgência da Medida Provisória em questão, foram pontuados os problemas estruturais enfrentados pelos cidadãos brasileiros, que são muitas vezes impedidos de exercer seu direito social à moradia:

“(…) o crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.”
175

Assim, submetida a proposta da Medida Provisória ao Presidente da República, esta foi adotada com força de lei em 22 de dezembro de 2016, tendo entrado em vigor do dia seguinte, data em que foi publicada no Diário Oficial da União.

Destaca-se que o texto da Medida Provisória nº 759, apesar de ser composto por 74 artigos, continha apenas dois dispositivos específicos acerca do direito real de laje.

O mais importante deles, o artigo 25, promoveu a modificação no Código Civil, instituindo efetivamente o direito de laje como um direito real e, por conseguinte, alterando o artigo 1.225 do Código Civil, que apresenta o rol de direitos reais do ordenamento jurídico brasileiro.

O referido artigo da Medida Provisória criou, ainda, o artigo 1510-A no Código Civil, que trazia a definição de laje e regravava o direito real de laje.

Assim, o artigo 1.510-A entrou em vigor com a seguinte redação:

“Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a

¹⁷⁵ BRASIL. Brasília, EMI nº 00020/2016 MCidades MP CCPR. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf>. Acesso em: 09 set. 2018.

fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

§ 2º 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 do imóvel original.

§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.

§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.

§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.”

Foi de extrema importância a instituição do direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro, por meio da Medida Provisória nº 759. No entanto, era nítida a necessidade de aperfeiçoamento do texto aprovado, a fim de que o direito real de laje fosse efetivamente garantido e protegido, como também para a clara compreensão da norma.

Assim, após a tramitação da Medida Provisória nº 759 no Congresso Nacional, marcada por diversos obstáculos, esta foi convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, sancionada pelo Presidente da República com alterações substanciais no texto anterior, estabelecendo-se a seguinte alteração no Código Civil:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

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

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”

Percebe-se, ao comparar-se a Medida Provisória com a Lei sancionada, a enorme melhoria na regulamentação do direito real de laje.

A Medida Provisória trazia uma definição do direito real de laje, definindo-o como uma possibilidade de coexistência, sendo motivo de crítica pelos juristas, como Otavio Luiz Rodrigues Junior:

“A laje é definida no novo artigo 1.510-A, de um modo extremamente atécnico. [...] Um direito que é uma possibilidade! Trata-se de uma nova categoria, a qual se recomenda ao estudo nos cursos de Filosofia.”¹⁷⁶

O texto da Lei, no entanto, não trouxe qualquer definição acerca da laje, apenas regramdo o exercício do direito real (atual *caput* do artigo 1.510-A do Código Civil).

Esta postura do legislador mostra-se benéfica, pois não limita a aplicação do direito do jurisdicionado, aprisionando-o no “quadrado” de normas que, na maioria das vezes, não tem a capacidade de abarcar todas as situações existentes na realidade.

Ademais, diferentemente do texto da Medida Provisória, a lei expressamente possibilitou a cessão da superfície inferior e superior (atual *caput* do artigo 1.510-A do Código Civil).

Outra mudança substancial foi a de que a Lei retirou o confuso §1º do artigo 1.510-A nos termos da redação da Medida Provisória nº 759. Tal dispositivo restringia a aplicação do direito real de laje e tinha redação incompreensível, o que poderia gerar extrema insegurança jurídica. Também neste ponto caminhou bem o legislador.

Outrossim, foi mantida a disposição de que o direito real de laje pode ser exercido tanto em terrenos públicos quanto em terrenos privados, mas apenas nos limites verticais da construção-base (atual §1º do artigo 1.510-A do Código Civil).

A Lei manteve ainda, nos exatos termos da Medida Provisória, a responsabilidade do titular do direito real de laje responder pelos encargos e tributos de sua unidade (atual §2º do artigo 1.510-A do Código Civil).

Outro ponto que merece destaque é que a Lei instituiu claramente, diversamente do ocorrido na Medida Provisória, que a laje será constituída em matrícula autônoma própria, podendo seu titular dela usar, gozar e dispor (atual §3º do artigo 1.510-A do Código Civil), deixando evidente o caráter de propriedade do direito real de laje.

¹⁷⁶ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Retrospectiva 2016 - Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo**. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 16 out. 2018.

Preservou-se, também, o dispositivo que estabelecia que o titular da laje não tem direito à fração ideal do terreno-base ou à participação proporcional em áreas já edificadas, bem como o regramento de que os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas relacionadas ao direito real de laje (atuais §§ 4º e 5º do artigo 1.510-A do Código Civil).

Além disso, mais uma mudança trazida pelo legislador foi a permissão para construção de lajes sucessivas (atual §6º do artigo 1.510-A do Código Civil), o que era anteriormente vedado pela redação da Medida Provisória nº 759.

Ressalta-se, também, que o legislador trouxe aspectos inovadores na Lei, que não tinham sido anteriormente abordados na Medida Provisória.

Dentre eles destaca-se o disposto no artigo 1.510-B do Código Civil, que proibiu “ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local”.

Estabeleceu o legislador, também, que as despesas necessárias para a conservação e uso das partes que servirem a todo o edifício e ao pagamento de serviços de comum interesse serão divididas em proporção estabelecida em contrato, serão divididas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, aplicando-se, no que couber, as normas que regem os condomínios edilícios (artigo 1.510-C do Código Civil).

A Lei dispôs, ainda, acerca da alienação e da extinção do direito real de laje (artigos 1.510-D e 1.510-E do Código Civil), o que não havia sido feito pela Medida Provisória nº 759.

Por fim, pontua-se que a Lei nº 13.465, não alterou apenas o direito material, tendo referida lei promovido mudanças no regramento processual civil, bem como normatizado o registro do direito de laje.

2.3 Terminologia aplicada ao direito real de laje

A palavra laje é conhecida para designar edificações construídas acima de uma superfície superior, que divide os pavimentos de uma construção. Assim, popularmente a laje é conhecida como uma construção que se expande sempre para cima.

No entanto, em sua regulamentação, o direito real de laje, além de prever a possibilidade de sobrelevações sucessivas à construção-base, também permitiu a cessão da superfície inferior desta, de modo que “andares subterrâneos” podem ser objeto deste novo direito real.

Ocorre que a opção do legislador de nomear o direito real de laje por meio da sua forma popularmente conhecida sofreu duras críticas, em razão do caráter atécnico e não jurídico da nomenclatura utilizada a tal direito.

Neste sentido caminha a crítica de Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, elaborada em momento anterior à nova legislação:

“Não há sentido em inscrever como direito real autônomo no Código Civil uma modalidade de um direito real já previsto, muito menos em utilizar-se terminologia menos técnica quando já se dispõe de uma mais adequada em utilização. A finalidade que o legislador buscou alcançar não está clara, assim como clara não está a urgência que justificaria regular a matéria por medida provisória.”¹⁷⁷

Nessa perspectiva, também aponta Carlos Eduardo Elias de Oliveira, consultor legislativo do Senado Federal na área de Direito Civil, Processo Civil e Direito Agrário, que ressalva, contudo, que apesar do caráter atécnico da nomenclatura utilizada, esta aproxima o direito do homem comum:

“Deveras, o direito real de laje não abrange apenas o espaço aéreo acima da laje (“andares ascendentes”), mas também o espaço abaixo do solo (“andares subterrâneos”). Isso demonstra a incoerência taxonômica do legislador: o Direito Real não é apenas de Laje, mas também de Subsolo. [...] Seja como for, a nomenclatura atécnica atende a um objetivo maior: aproximar o Direito do homem comum.”¹⁷⁸

¹⁷⁷ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 16 out. 2018.

¹⁷⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa, 2017. Disponível em:

E é nesse diapasão que caminha o presente trabalho, endossando-se a ressalva de que o direito deve ser aproximado do jurisdicionado.

Ora, do que adianta a previsão legal de um direito de forma extremamente técnica se este não alcançar o cidadão?

Assim, entende-se que foi acertada a postura do *mens legis*, que preferiu afastar-se do tecnicismo, aproximando o sujeito de direitos da norma.

Por fim, ainda quanto à terminologia aplicada ao direito real de laje, é fundamental destacar as principais denominações dadas às figuras originadas da relação jurídica oriunda do direito real de laje.

Assim, serão utilizadas as denominações empregadas por Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias.

O proprietário é o titular da construção-base. Ou seja, é ele o titular da construção da qual decorrerá a laje. O lajeário, por sua vez, é o titular do direito de laje, em quaisquer de suas modalidades. Há a sobrelaje, que é a construção estabelecida a partir de uma primeira laje. Outrossim, há duas espécies de lajes: a laje em sobrelevação, que é a laje construída no espaço aéreo acima da construção-base; e a laje em infrapartição, que é constituída no espaço inferior da construção-base.¹⁷⁹

2.4 Natureza jurídica e conceito

Para definir-se o conceito da laje ou do direito real de laje é preciso, inicialmente, abordar-se a natureza jurídica do instituto.

Primeiramente, como já estudado, os direitos reais, diferentemente dos direitos obrigacionais, são caracterizados pela tipicidade e taxatividade, sendo regido pelo princípio *numerus clausus*. Diante disso, é direito real tão somente aquele definido em lei.

<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/Textos_para_Discussao_238.pdf?sequence=1>. Acesso em: 16 set. 2018.

¹⁷⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 30.

Assim, não há dúvida quanto ao enquadramento do direito de laje como um direito real, posto que este foi incluído pelo legislador no rol de direitos reais previsto do artigo 1.225 do Código Civil.

Existe, no entanto, ainda quanto à natureza jurídica do instituto, um embate doutrinário relevante. Há quem enquadre o direito real de laje como um direito real sobre coisa alheia e quem entenda que se trata de um direito real sobre coisa própria.

Ressalta-se que este debate não é por mera vaidade dos juristas. Pelo contrário, a diferenciação e enquadramento do direito real de laje como um direito sobre coisa alheia ou sobre coisa própria se mostra imprescindível em razão dos efeitos práticos que isso gera, conforme expõem de Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias:

“A relevância do debate transcende questionamentos puramente teóricos, ganhando contornos práticos evidentes. A título ilustrativo, a prevalecer a natureza de direito real sobre coisa alheia, não seria possível ao lajeário o uso de ações de natureza petítória para a defesa de sua laje, que mereceria, exclusivamente, uma tutela possessória como meio de proteção. Ou, no máximo, uma ação confessória para que se declarasse, tão somente, a existência do direito real sobre a coisa alheia. Distintamente, admitida a natureza de direito real sobre coisa própria, se lhe reconheceria (ao titular da laje) a tutela reivindicatória, para além da proteção possessória. Afinal de contas, sendo titular de um direito real sobre coisa própria, há de se lhe reconhecer a reivindicação sobre o que lhe pertence, efetivamente.”¹⁸⁰

Quem defende o direito real de laje como direito sobre a coisa alheia, entende que ele se trata de um desdobramento do direito de superfície e que, portanto, não haveria necessidade de o legislador criar um novo instituto.

Sustentam este posicionamento os juízes Pablo Stolze e Salomão Viana:

“Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem.”¹⁸¹

No mesmo sentido é a tese do jurista Roberto Paulino de Albuquerque:

¹⁸⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 56.

¹⁸¹ STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito Real de Laje - Finalmente, a Lei!** 2017. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/5066/3225>>. Acesso em: 16 out. 2018.

“O direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação. O que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo. Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície. Vê-se que, a partir dessa definição de direito de superfície, sequer seria necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção no espaço aéreo ou para o destacamento de pavimentos superiores já construídos. Da mesma forma, é desnecessária a menção expressa à possibilidade de superfície constituída sobre construções no subsolo. Se é possível construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, de ordinário, os efeitos da acessão, pode-se tê-las como objeto do direito real de superfície. Do próprio tipo da superfície deriva a possibilidade de sobrelevação, portanto.”¹⁸²

Juntando-se aos já citados, Otavio Luiz Rodrigues Junior também defende a tese de que o direito real de laje é um direito real sobre coisa alheia:

“Deve-se, porém, registrar o assombro com a falta de cuidado técnico na elaboração dessa norma, especialmente porque soluções muito mais adequadas poderiam ter sido alcançadas com o já existente direito de superfície.”¹⁸³

Sustentam os defensores dessa tese que o direito real de laje decorre do direito à superfície em razão da sobrelevação que é possível neste último. Destacam, ainda a acessoriedade do direito real de laje, posto que a cessão da laje deve ser averbada junto à construção-base, bem como porque a construção de lajes sucessivas deve ser autorizada pelo proprietários da construção-base e dos demais lajeários, se for o caso.

Concluem, portanto, que a laje é um desdobramento do direito real à superfície e subordinada à propriedade.

Por outro lado, há quem advogue a favor da tese de que o direito real de laje é um direito sobre coisa própria.

¹⁸² ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 16 out. 2018.

¹⁸³ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Retrospectiva 2016 - Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo**. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 16 out. 2018.

Neste sentido posicionam-se Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias:

“Bem por isso, reconhecida com absoluta facilidade, na essência e conteúdo do direito de laje uma infinidade de potencialidade e possibilidades, equiparáveis, a toda evidência, ao direito de propriedade, sem qualquer subordinação ao titular do imóvel originário, não se lhe pode negar a natureza de *direito real sobre a coisa própria*. É, enfim, uma nova perspectiva para o direito de propriedade (direito sobre coisa própria), não se reduzindo aos estreitos limites de um direito limitado, sobre uma coisa alheia, com subordinação e dependência.”¹⁸⁴

Do mesmo modo entende Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

“Ao contrário do que insinua uma primeira impressão, o Direito Real de Laje não é um direito real sobre coisa alheia. É, sim, um novo Direito Real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade. É verdade que uma visão topográfica do Código Civil não dá clareza acerca da natureza jurídica do Direito Real de Laje, pois este ocupa um título do Livro de Direito das Coisas (Título XI) em pé de igualdade com os títulos do Direito Real de Propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia. A visão panorâmica da organização do Código Civil deixa em aberto a efetiva natureza jurídica da figura. A natureza jurídica é esclarecida pela leitura dos arts. 1.510-A e seguintes do Código Civil e do novo § 9º que foi acrescentado ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (conforme art. 56 da nova Lei).”¹⁸⁵

Também endossa essa tese Francisco Eduardo Loureiro:

“Mais adequada seria a inserção de novo instituto no capítulo que traça as regras gerais do direito de propriedade. O que desejou criar o legislador foi uma nova modalidade proprietária, de modo que o novo artigo ficaria melhor situado após o condomínio edilício, com o qual, de resto, não se confunde. O direito real de laje é instituto *sui generis*, com requisitos e feitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC).”¹⁸⁶

Cumprido esclarecer que se compactua com o segundo posicionamento, que defende o direito real de laje como um direito real sobre coisa própria, em razão dos motivos a seguir expostos.

A partir da análise da Lei, conforme pontuado por Carlos Eduardo Elias de Oliveira, é indiscutível a natureza de direito real sobre coisa própria do direito real de laje.

¹⁸⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 68.

¹⁸⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa, 2017. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/Textos_para_Discussao_238.pdf?sequence=1>. Acesso em: 16 out. 2018.

¹⁸⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. 2017. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 16 out. 2018.

A laje, nos termos do disposto no §3º do artigo 1.510-A do Código Civil, é uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, distinta daquela em que se registrou a construção-base.

Diante disso, sob o aspecto do direito registral e notarial, regido pelo princípio da unitariedade ou unicidade matricial, o qual estabelece que cada imóvel deve corresponder a apenas uma matrícula, não é possível admitir que o direito real de laje seja um direito real sobre coisa alheia, posto que este - reitera-se – gera uma matrícula própria, autônoma e independente daquela em que se registrou a construção base.¹⁸⁷

Outro ponto a ser ressaltado é ainda com base no disciplinado no §3º do artigo 1.510-A do Código Civil. Tal dispositivo garante ao titular da laje os poderes inerentes a quem exerce direito sobre coisa própria, quais sejam, uso, gozo e fruição - em que pese tenha omitido o legislador o poder de reivindicar.

Uma terceira questão a ser tratada é que o direito de superfície, em contraponto à propriedade, é constituído por tempo determinado ou determinável. De modo diverso, o direito de laje possui caráter perpétuo, o que deixa clara a sua autonomia.¹⁸⁸

Outro aspecto, e um dos mais relevantes, é que admitir que o direito real de laje seja enquadrado como direito real sobre coisa própria, é reduzir o potencial de alcance da norma jurídica, deixando de resguardar o direito de diversos cidadãos brasileiros.

Salienta-se que o direito real de laje mostra-se como um direito fundamental implícito, decorrente da fundamentalidade do direito de propriedade¹⁸⁹, e é uma das possibilidades de efetivação do direito social à moradia.

¹⁸⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica..** Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa, 2017. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/Textos_para_Discussao_238.pdf?sequence=1>. Acesso em: 16 out. 2018

¹⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. pp. 65-66.

¹⁸⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 74.

Assim, a partir do exposto, conceitua-se a laje como um desdobramento da propriedade, constituído por uma unidade autônoma, originada da cessão da superfície inferior ou superior de uma construção-base pelo proprietário desta.

2.5 Espécies de laje

Na comparação realizada entre o texto da Medida Provisória nº 759/2016 e o texto da Lei nº 13.465/2017 notaram-se diversas modificações no regramento referente ao direito real de laje.

Uma mudança substancial foi que a Lei permitiu a construção de lajes em sobrelevação e lajes em infrapartição, como é possível verificar na redação dada ao *caput* artigo 1.510-A do Código Civil: “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”.

Pontua-se, primeiramente, que a escolha da utilizar a expressão superfície pelo legislador em nada se relaciona com o direito real de superfície.

Neste sentido é a ressalva feita pela doutrina de Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias:

“Obtemperase-se que a alusão à palavra “superfície” decorreu de uma mera escolha linguística do legislador, não havendo qualquer correlação ou direcionamento ao “direito real de superfície”, disciplinado no Código Civil como uma das categorias de direitos reais sobre a coisa alheia de gozo ou fruição. Até mesmo porque se se tratasse de um desdobramento do direito de superfície, sob o ponto de vista topológico e em respeito à boa técnica normativa, o direito de laje teria sido, naturalmente, inserido no capítulo dedicado ao direito de superfície, explicitando a sua gênese de um tipo de propriedade superficiária.”¹⁹⁰

Como anteriormente exposto, o direito real de laje possui caráter autônomo e independente, de modo que não é possível admitir sua natureza jurídica de direito real sobre coisa alheia. Desse modo, infere-se que a escolha da palavra superfície pelo *mens legis* serviu

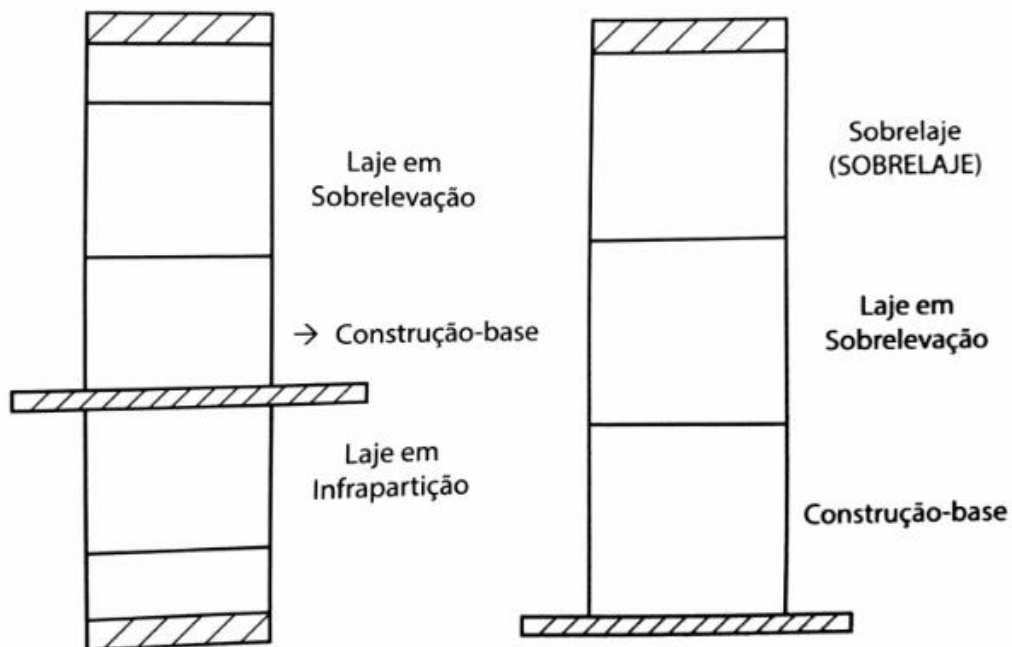
¹⁹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 47.

simplesmente para designar o plano/pavimento superior e inferior da construção-base, que podem ser cedidos para construção de lajes.

Superada esta questão, passa-se a analisar as duas espécies de lajes descritas no texto legal.

Cabe aqui, a título ilustrativo acerca das espécies de laje, o esquema elaborado por Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias:

Figura 1



Fonte: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 29.

A laje em sobrelevação é a mais comum e a mais fácil de ser percebida. Tal afirmação se comprova no fato de que quando se fala a palavra “laje”, a primeira figura que se passa na mente de qualquer pessoa é a construção a ser realizada ou já finalizada acima de uma construção já existente (construção-base).

Verifica-se, a partir da análise do texto legal e do aspecto estrutural das construções em geral, que a laje em sobrelevação tem sua existência necessariamente dependente da existência da construção-base, tanto juridicamente quanto materialmente.

Esta dependência encontra respaldo legal no artigo 1.510-E do Código Civil, que rege a extinção do direito real de laje no caso de ruína da construção-base, salvo nos casos de laje em infrapartição e nos casos em que não houver reconstrução da construção-base dentro do prazo de 5 (cinco) anos.

Ou seja, em regra, extinguindo-se a construção-base, extingue-se o direito real de laje. Ressalta-se, no entanto, que isto não retira a autonomia inerente ao direito real de laje e seu caráter de direito sobre coisa própria.

Previu o legislador, também, a possibilidade de construção da laje em infrapartição. Apesar de ser menos óbvio este tipo de construção e do aspecto atécnico da nomenclatura (tema já exposto anteriormente), caminhou bem o legislador nesse ponto para que fossem resguardados os direitos de diversos cidadãos que possuem moradias inseridas nesta espécie de laje.

Esta espécie é configurada pela edificação de uma unidade distinta, autônoma, abaixo da construção-base, tendo como ponto de intersecção o pavimento inferior desta.

Mais uma vez, a partir da análise do texto legal e do aspecto estrutural das construções, nota-se que a laje em infrapartição é mais independente da construção-base do que a primeira espécie exposta. Isto porque, conforme o disposto no artigo 1.510-E do Código Civil, mesmo em caso de ruína da construção-base, não será extinto o direito real de laje em infrapartição.

Observa-se, por fim, que a laje em infrapartição pode ser constituída ainda que não haja edificação estruturada superior a ela. Não há qualquer razão que impeça que um terreno, contendo apenas uma estrutura de edificação superior, não envelopada (sem paredes) ou qualquer outra forma de acabamento, tenha constituído em seu espaço inferior um direito real de laje.¹⁹¹

¹⁹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 49.

2.5.1 Possibilidade de lajes sucessivas

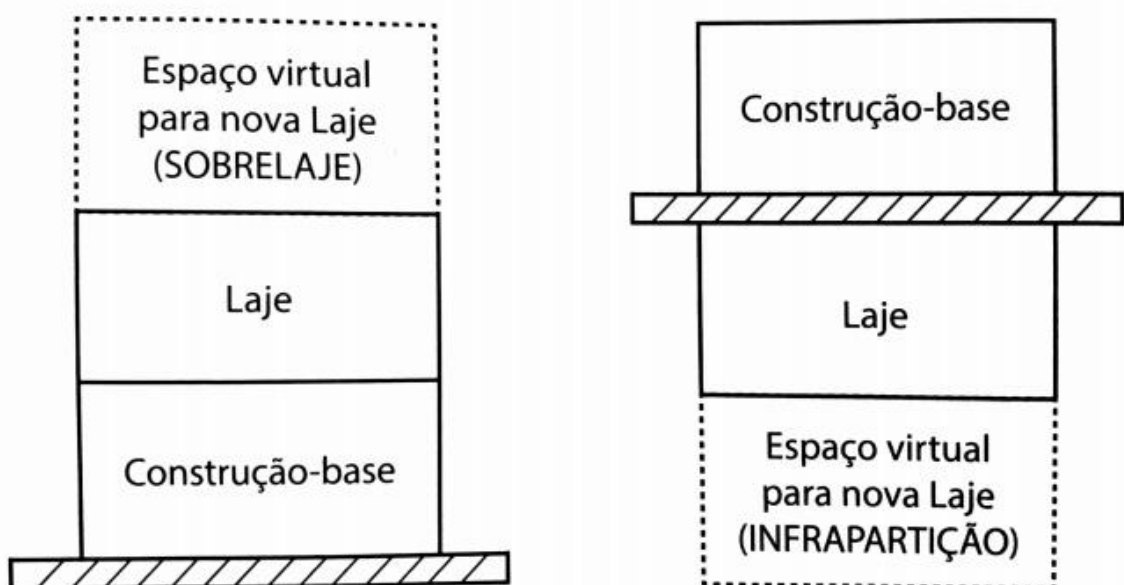
Como anteriormente relatado, o texto da Medida Provisória nº 759/2016 vedava expressamente a possibilidade de construção de lajes sucessivas.

Se permanecesse o ali disposto, o Estado teria optado por “colocar uma venda nos olhos” e omitir-se em relação à realidade habitacional brasileira, principalmente nas favelas, em que diversas das construções, que não se confundem com condomínios edilícios, possuem unidades autônomas construídas verticalmente em pavimentos sucessivos.

Diante disso, acertadamente foi solucionado o equívoco e passou-se a permitir a construção de lajes sucessivas, de modo que o §6º do artigo 1.510-A do Código Civil entrou em vigor com a seguinte redação: “§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes”.

Para melhor visualização, é importante colacionar o esquema elaborado por Cristiano Chaves de Farias, Martha EL Debs e Wagner Inácio Dias:

Figura 2



Extrai-se do dispositivo legal supracitado, portanto, que a construção de lajes sucessivas deve ser sempre realizada respeitando-se os regramentos de posturas edilícias e urbanísticas, a fim de seja seguramente constituída a nova laje.

Faz-se necessário salientar que a necessidade de autorização dos demais lajeários e do proprietário da construção-base não tem o condão de retirar o caráter autônomo do direito real de laje. Aparentemente, objetivou o legislador a convivência harmoniosa entre estes sujeitos.

Isto é perceptível a partir da leitura dos artigos 1.510-B e 1.510-C do Código Civil, que impõem deveres ao titular da laje.

O primeiro dispositivo veda categoricamente que o titular da laje prejudique com obras ou com a falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o perfil estético do edifício, observando-se a legislação local.

Por sua vez, o segundo artigo impõe que as despesas necessárias para conservação e uso das partes em comum entre os pavimentos e o pagamento de despesas decorrentes de serviços comuns serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, em proporção estipulada em contrato.

Nota-se, portanto, que o legislador previu regras específicas que facilitariam a coexistência equilibrada entre o lajeário e o proprietário da construção-base.

2.6 Formas de aquisição

Como estudado no primeiro capítulo, há três formas de aquisição da propriedade imóvel: a usucapião; o registro do título, que decorre de negócios jurídicos, e é a forma mais comum de aquisição; e a acessão.

Especificamente quanto ao direito real de laje, não é possível, no entanto, admitir a aquisição por meio da acessão. A acessão nada mais é do que a forma de aquisição originária da propriedade imóvel por meio da qual tudo que se incorpora a um determinado bem fica ao titular deste pertencendo.

Assim, percebe-se que para que ocorra a acessão é necessário que o titular já tenha a propriedade do bem. Diante disso, não há de se falar da aquisição do direito real de laje pela própria natureza deste último instituto jurídico.

Resta, portanto, a aquisição da propriedade pelas outras duas modalidades admitidas no ordenamento jurídico brasileiro.

2.6.1 Negócios jurídicos

Os negócios jurídicos são as formas mais recorrentes de aquisição da propriedade imóvel e, conforme explicado no subcapítulo acerca do direito real de propriedade, devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis para que seja efetivamente transferida a propriedade, respeitando-se, assim, o disposto no artigo 1.245 do Código Civil.

Diante disso, como estabelecido no artigo 172 da Lei de Registros Públicos:

“No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*" ou "*mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.”

Deste modo, quanto ao direito real de laje, tanto um negócio jurídico entre vivos como um *mortis causa* (testamento), o proprietário da construção-base poderá conceder a sua laje a terceiro, constituindo-se, portanto, o direito real de laje.

Diante da natureza jurídica de direito real sobre coisa própria do direito real de laje, a este se aplicam as mesmas normas estabelecidas para aquisição da propriedade imóvel por meio do registro do título, estabelecidas nos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil.

Ademais, aplica-se também o disposto no artigo 108 do Código Civil, de modo que, caso o valor do imóvel lajeário seja inferior a trinta salários mínimos, não haverá necessidade da lavratura de escritura pública. No entanto, caso o valor do imóvel lajeário seja superior a trinta salários mínimos, deverá, necessariamente ser lavrada escritura pública.

Em ambos os casos, reitera-se, deverá haver o registro público no Cartório de Registro de Imóveis para que seja adquirido o direito real de laje.

Cabe aqui a transcrição do julgado que é considerado o primeiro a aplicar o instituto jurídico de direito real de laje¹⁹².

“PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO JUÍZO DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RECIFE- SEÇÃO B

Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376- 44.2013.8.17.0001

SENTENÇA

Trata-se de julgamento simultâneo das Ações de Usucapião nº **0027691-84.2013.8.17.0001**, e nº **0071376- 44.2013.8.17.0001**, reunidas por força de conexão.

Relatório PROCESSO nº 0027691-84.2013.8.17.0001

Vistos etc.

JOSE CARLOS DA SILVA E LUZIANA PEREIRA DA SILVA, através de advogado regularmente habilitado, ingressaram perante este juízo com a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO** de imóvel urbano. Os autores afirmam ser possuidores do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.111- 070, medindo 461,47 m2 .

Afirmam que adquiriram o bem através de escritura pública de cessão de direitos hereditários, porém não foi possível fazer a transcrição no cartório de imóveis devido ao bem não possuir registro.

Aduzem que jamais sofreram qualquer turbação ou contestação acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse mansa e pacífica desde o ano de 1998. Juntaram documentos. Requereram a declaração de usucapião do imóvel. Recolheram custas.

O Juízo determinou a citação dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos.

As três fazendas informaram que não possuem interesse no feito (fls. 72, 65 e 87).

Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram.

Na audiência de instrução, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85).

Vieram-me os autos conclusos.

Relatório PROCESSO nº 0071376-44.2013.8.17.0001

¹⁹² AFPE, Juliana. **Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco prolata a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017.** 2017. [Http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais](http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais). Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais>>. Acesso em: 21 out. 2018.

Vistos etc.

LADYANE CARLA DE ARAÚJO SILVA através de advogado regularmente habilitado, ingressou perante este juízo com a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO** de imóvel urbano.

A autora afirma ser possuidora do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743-A. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.111-070, medindo 38,18 m2 .

Afirma que adquiriu o bem através de cessão de seu genitor, autor da Ação de Usucapião em apenso, que lhe cedeu parte de seu terreno, por meio de Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos de Indenização de Benfeitorias e Posse.

Aduz que jamais sofreu qualquer turbação ou contestação acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse mansa e pacífica por mais de 10 anos, considerando o tempo somado ao de seu pai. Juntou documentos. Requereu a declaração de usucapião do imóvel. Recolheu custas.

O Juízo determinou a citação dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos.

As fazendas Estadual e da União informaram que não possuem interesse no feito (fls. 62 e 66), enquanto a do Município não se manifestou, apesar de ter recebido a intimação (fls. 52).

Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram.

Na audiência de instrução, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85).

Vieram-me os autos conclusos.

Relatados ambos os processos,**Passo a decidir.**

Conforme explicitado no relatório, trata-se de julgamento simultâneo de feitos, reunidos por força da conexão.

No tocante à primeira Ação, trata-se de usucapião ordinário, previsto no art. 1.242 do Código Civil, no qual os autores demonstram a presença de justo título e boa-fé, além da posse por lapso temporal superior a 10 anos, com animus- vontade de ser dono.

Os requerentes provaram, de modo satisfatório, que a sua posse foi exercida de forma mansa contínua, pacífica, e por lapso temporal suficiente à positividade pela Justiça da aquisição da propriedade pela usucapião.

Não apareceu eventual interessado, apesar da regular citação por edital.

Os confinantes e as Fazendas Estadual, Municipal e Federal em nada se opuseram.

As testemunhas ouvidas na audiência de instrução demonstraram que os autores se encontram na posse do imóvel por período superior a 20 (vinte) anos e que jamais houve reclamação à sua posse, além de cuidar do bem como seus donos.

Assim, PROCEDE INTEGRALMENTE o pedido de usucapião. Com relação à segunda Ação, observo que a autora pugnou também pela declaração da Usucapião da parte que lhe foi cedida pelo seu genitor, casa 743-A. tendo a Ação sido instruída como tal, inclusive com a citação das fazendas, confinantes, eventuais interessados, além da audiência de instrução para provar a regularidade da posse e o decurso do tempo.

No entanto, observo que não faz jus a autora à declaração da prescrição aquisitiva. É sabido que o instituto da usucapião pressupõe aquisição originária da propriedade, o que não ocorreu no presente caso.

Dos fatos narrados e documentados, verifico que a autora adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa 743, uma vez que a sentença de usucapião é meramente declaratória.

Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade.

Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, que assim dispõe:

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.

Desta feita, tendo havido a cessão do Sr. José Carlos da Silva da casa 743-A em favor da sua filha, Ladyane, autora da segunda ação, devidamente registrada em cartório, há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor.

Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, **julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001**, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

Por outro lado, **julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 0071376- 44.2013.8.17.0001**, ao tempo em que reconheço o **Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil**, devendo o imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Custas satisfeitas. Sem honorários. Após o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos. Recife, 14 de julho de 2017.”¹⁹³

No caso do processo nº 0071376- 44.2013.8.17.0001, tratava-se a inicial de um pedido de usucapião. No entanto, foi reconhecido à autora o Direito de Laje, em razão da cessão feita pelo seu genitor, por meio de Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos de Indenização de Benfeitorias e Posse, determinando-se, assim, o registro do título judicial no Cartório de Registro de Imóveis.

O Juiz Rafael Menezes, Magistrado prolator da sentença transcrita, pontuou que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade. No entanto, entendeu que isto não ocorreu no caso julgado.

Destacou o Magistrado a relação negocial havida entre o genitor da autora e esta, bem como o caráter derivado da posse exercida pela autora. Assim, afirmou o Magistrado que a usucapião é a via inadequada para regularização da propriedade da autora.

Diante do exposto, foi julgado improcedente o pedido de usucapião.

Contudo, no mesmo momento, reconheceu o Magistrado o direito de lajeária da autora, posto que esta ocupava a superfície superior da construção-base, em unidade autônoma e independente, cedida por meio de negócio jurídico havido entre o pai da autora e esta, determinando-se o registro do direito real de laje.

Mostra-se, ante o exposto, a possibilidade de aquisição do direito real de laje por meio de negócios jurídicos, ressalvando-se que à época da celebração da cessão, bem como no momento de ajuizamento da ação de usucapião, não havia previsão legal acerca do direito de laje.

¹⁹³ Ações de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e nº 0071376- 44.2013.8.17.0001 – Sentença proferida em 14/07/2017 - 26ª Vara Cível de Recife – Seção B – Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. Disponível em: <[http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje(2).pdf)>. Acesso em: 21 out. 2018.

2.6.2 Usucapião

A doutrina e a jurisprudência majoritariamente entendem que outros direitos reais suscetíveis à posse, além da propriedade, podem ser adquiridos por meio da usucapião.

Francisco Eduardo Loureiro, nesse sentido, define a usucapião como “modo originário de aquisição da propriedade e **outros direitos reais pela posse** prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei”.¹⁹⁴

Neste mesmo sentido tem-se o ensinamento de Caio Mário da Silva Pereira¹⁹⁵, Paulo Nader¹⁹⁶, bem como Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁹⁷, entre tantos outros juristas.

Não há, portanto, qualquer óbice para que o direito real de laje seja adquirido por meio da prescrição aquisitiva, desde que atendidos os requisitos legais.

Neste sentido foi o posicionamento adotado na VIII Jornada de Direito Civil, que aprovou o Enunciado 627, que dispõe o seguinte: ”Art. 1.510: O direito real de laje é passível de usucapião”¹⁹⁸.

Trata-se, assim, da denominada usucapião lajeária, que é o modo originário de aquisição da laje, mantendo-se intocada a titularidade da construção-base, de modo que a decisão judicial que reconhecer a usucapião lajearia bipartirá o direito real, permanecendo a propriedade da construção-base com o seu respectivo titular, mas reconhecendo ao usucapiente o direito de laje.¹⁹⁹

¹⁹⁴ PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1143, grifo nosso.

¹⁹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 112.

¹⁹⁶ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 112. Disponível em: < <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/40!/4/62/4@0:0> >. Acesso em: 18 out. 2018.

¹⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 406.

¹⁹⁸ REVISTA CONSULTOR JURÍDICO. **Leia os 32 enunciados aprovados na VIII Jornada de Direito Civil**. 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-mai-24/leia-32-enunciados-aprovados-viii-jornada-direito-civil>>. Acesso em: 21 out. 2018.

¹⁹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 123.

Ademais, faz-se necessário ressaltar que o usucapiente deverá obedecer todos os requisitos legais estabelecidos para as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, estudadas no capítulo geral acerca dos direitos reais.

Assim, deverá comprovar posse exercida, dentre outros requisitos, pelo transcurso de tempo exigido legalmente, com ânimo de dono na qualidade de lajeário. Quanto a este último ponto, o usucapiente deverá demonstrar que sua laje não era um mero acessório da construção original, sendo uma construção autônoma e independente.²⁰⁰

Neste ponto cabe transcrever a ressalva feita por Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias acerca da necessidade do *animus* de lajeário para aquisição da laje por meio de usucapião:

“Por isso, se a posse da laje decorria, *exempli gratia*, de um contrato de comodato, verbal ou escrito, inviabiliza-se a sua aquisição por usucapião, por conta de descaracterização do *animus* de lajeário, tendo a coisa como simples tolerância ou permissão (que caracteriza posse precária, com natureza de detenção).”²⁰¹

Em outras palavras, deverão estar presentes os requisitos caracterizadores do direito real de laje, além dos requisitos exigidos para cada espécie de usucapião, para que seja reconhecida a usucapião lajeária.

Importante destacar, ainda, que não há qualquer proibição para o reconhecimento da usucapião lajeária sobre bens públicos, posto que “a proibição de usucapião das coisas pertencentes às pessoas jurídicas de direito público tende a afirmar a impossibilidade de usucapir a *propriedade dos bens públicos*” (artigo 182, § 3º, e artigo 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal). Deste modo, em razão de a laje ser direito real autônomo e independente da propriedade, é possível a sua usucapião, uma vez que a propriedade do imóvel será mantida para a Administração Pública.²⁰²

²⁰⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 125.

²⁰¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 125.

²⁰² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 131.

Isto é, inclusive, admitido no regramento dado ao direito real de laje, conforme se verifica no artigo 1.510, § 1º do Código Civil, que estabelece o seguinte:

“Art. 1.510-A [...] § 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.”

Conclui-se, portanto, o cabimento da usucapião lajeária em todas as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, destacando-se a possibilidade de usucapião lajeária sobre bens públicos.

2.7 Registro público do direito real de laje

2.7.1 Procedimento de registro

A Lei nº 13.465/2017 mais do que disciplinar o exercício do direito real de laje, promoveu alterações na Lei nº 6.015/1973, que regulamenta os registros públicos. Ao artigo 176 desta Lei foi acrescentado o § 9º, que estabelece o seguinte: “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”.

Sem prejuízo dos demais princípios registrais, o dispositivo acima citado prestigia principalmente três deles: especialidade, continuidade e unidade matricial²⁰³, devendo ele ser analisado conjuntamente ao disposto no artigo 1.510-A, § 3º do Código Civil, que estabelece que a laje é uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria.

O princípio da especialidade, expresso no artigo 176, incisos II e III, e parágrafos, bem como nos artigos 224 a 226 da Lei nº 6.015/1973, significa que “toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”²⁰⁴, sendo que a descrição deve ser sucinta, clara e precisa.

²⁰³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 211.

²⁰⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 219, apud, PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016. p. 1177.

A doutrina desdobra o princípio da especialidade em três: (i) especialidade do fato jurídico, que se refere à especialização do direito e da relação jurídica relacionada ao imóvel; (ii) especialidade subjetiva, que é a correta e completa qualificação de todas as pessoas integrantes da relação jurídica; (iii) especialidade objetiva, que trata da descrição técnica do imóvel, delimitando-o espacialmente.²⁰⁵

Por sua vez, o princípio da continuidade, estudado na aquisição da propriedade imóvel pelo registro do título, estabelece que em relação a cada imóvel deve haver uma cadeia de titularidades, em ordem cronológica.

Outrossim, o princípio da unidade matricial significa que “cada imóvel será descrito e caracterizado numa matrícula e que, em cada matrícula, somente pode haver um único imóvel”²⁰⁶.

Caminhou bem o legislador em promover tal inclusão na Lei de Registros Públicos, ratificando a natureza de direito real sobre coisa própria do direito real de laje, posto que sua instituição deve ser realizada em matrícula própria, que obedecerá necessariamente todos os princípios registrais, sobretudo os acima destacados, devendo ser este registro averbado na matrícula da construção-base, bem como de lajes anteriores, se for o caso.

Ademais, faz-se necessário salientar, conforme preconiza Ivan Jacopetti do Lago, que a laje não se confunde com a construção do novo pavimento, mas, na verdade, permite sua edificação. Deste modo, o direito existe antes da construção do novo pavimento.²⁰⁷

Não há qualquer proibição para o registro do direito de laje sem que tenha sido realizada a construção do novo pavimento. No entanto, é requisito essencial a existência da

²⁰⁵ PAIVA, João Pedro Lamana (org.); AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. pp. 229-230. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502181045/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²⁰⁶ PAIVA, João Pedro Lamana (org.); AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 232. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502181045/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²⁰⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. **O "direito de laje"**. São Paulo: 36º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 2017. Color. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblioteca/central-de-palestras/direito-real-de-laje-36-encontro>>. Acesso em: 18 out. 2018.

construção-base em que será constituída a laje em sobrelevação e/ou a laje em infrapartição.²⁰⁸

Mas não é tudo. Mais do que a existência da construção-base, a partir do texto do § 9º da Lei de Registros Públicos, é possível afirmar que a construção-base deve ter o seu registro regularizado no Cartório de Registro de Imóveis.

Ora, se há necessidade de averbação na matrícula da construção-base acerca do direito real de laje constituído, é conclusão óbvia que deve existir tal matrícula.

Diante do exposto, adverte-se, por fim, que isto pode excluir alguns cidadãos brasileiros do alcance imediato do regramento do direito real de laje, posto que, muitas vezes, o ocupante da construção-base é possuidor desta, e não seu proprietário, em razão da não regularização da área e da construção possuída no Cartório de Registro de Imóveis. Será necessária, portanto, a prévia regularização do registro da construção-base antes de ser adotada qualquer medida em relação ao direito real de laje.

2.7.2 Qualificação registral

Em razão da necessidade do registro do título para constituição do direito real de laje, abordar a questão da qualificação registral é de extrema importância.

A qualificação registral, conforme ensina Vitor Frederico Kümpel, trata-se da “aferição necessária por parte do Oficial das qualidades essenciais do título apresentado, para que tenha ingresso no sistema registral”²⁰⁹.

Nota-se, pelo exposto, a íntima ligação da qualificação registral com o princípio registral da legalidade, que “diz respeito ao comportamento do Registrador, ao permitir o

²⁰⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 215.

²⁰⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis**. 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI190608,41046-Qualificacao+dos+tulos+judiciais+pelo+oficial+de+registro+de+imoveis>>. Acesso em: 18 out. 2018.

acesso ao álbum registral apenas para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade”²¹⁰.

Assim, para efetivar o registro do título é necessário, primeiramente, uma análise jurídica deste. Destaca-se que tanto os títulos judiciais quanto os títulos extrajudiciais passarão por tal qualificação. Entretanto, no caso dos primeiros, a análise será tão somente quanto aos seus elementos extrínsecos e seu aspecto formal. De seu turno, os títulos extrajudiciais, em alguns casos, terão suas questões de direito material analisadas.

Apesar de ter havido certo debate acerca da necessidade de qualificação dos títulos judiciais, pois não fica claro o limite entre a qualificação formal e material, é imprescindível esta análise a fim de auxiliar o Poder Judiciário na tutela do direito dos cidadãos, a fim de preservar-se o direito de propriedade, conforme pontua Vitor Frederico Kumpel do seguinte modo:

“É necessário ressaltar que a qualificação dos títulos judiciais não é tema nem um pouco simples, já que, na prática registral, muitas vezes não é clara a distinção entre uma análise meramente formal (extrínseca) e uma análise que invada o mérito da decisão judicial. Justamente por isso, necessário acompanhar as decisões do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça, pois, a partir de tal jurisprudência, será possível constatar, em casos concretos, os limites deste juízo prudencial realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis. Ao contrário do que se possa imaginar, a qualificação negativa de um título judicial não tem por objetivo afrontar o magistrado. O grande objetivo é auxiliar o Poder Judiciário para que o ato seja praticado da forma mais perfeita possível. É interesse do Registrador a qualificação positiva, porém quando o título é qualificado de forma negativa o incidente ocorre exatamente na tutela do cidadão para a preservação do seu basilar direito de propriedade, garantia fundamental estatuída no art. 5º, caput, da Constituição Federal.”²¹¹

No caso do direito real de laje, ambas as qualificações são de extrema importância, ante a possibilidade de aquisição de propriedade pela usucapião, que será reconhecida por meio de sentença declaratória, bem como pela aquisição da propriedade por meio de negócios jurídicos, que deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

²¹⁰ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da Legalidade e Registro de Imóveis**. p. 11. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²¹¹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis**. 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI190608,41046-Qualificacao+dos+títulos+judiciais+pelo+oficial+de+registro+de+imoveis>>. Acesso em: 18 out. 2018.

2.8. O direito real de laje e o condomínio edilício

Apesar de o direito real de laje guardar semelhanças com o condomínio edilício, aquele não se confunde com este.

A primeira e mais importante diferença a ser ressaltada é quanto à atribuição de fração ideal ao titular do direito.

O condomínio edilício é disciplinado pelo disposto nos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil e pode ser definido como edifício coletivo constituído de partes de que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, submetidas ao conceito condominial de repartição de áreas.²¹²

Assim, no condomínio edilício o titular da unidade exclusiva tem direito a usufruir das áreas comuns a todos os proprietários, sendo atribuída a ele fração ideal da área comum, como dispõe o § 3º do artigo 1.331 do Código Civil: “a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

No direito real de laje, de forma antagônica, isso não é admitido, como é possível atestar no disposto no § 4º do artigo 1.510-A do Código Civil, o qual estabelece 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”.

Desse modo, o lajeário não tem qualquer direito sobre eventual quintal, jardim ou outra área de titularidade do proprietário da construção-base.

Apesar de parecer uma distinção meramente teórica, ela possui relevantes consequências práticas. Em razão dela, em caso de ruína da construção-base, haverá extinção da laje em sobrelevação, se não houver a reconstrução da construção base em 5 (cinco) anos, podendo apenas o titular do direito real de laje demandar eventual reparação civil contra o culpado pela ruína, como disciplina o artigo 1.510-E do Código Civil. Por sua vez, no condomínio edilício, como todos os proprietários de unidades autônomas são titulares de uma

²¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 155.

quota sobre o terreno, havendo a destruição da edificação, os condôminos poderão deliberar sobre sua reconstrução ou venda, repartindo-se o apurado, proporcionalmente, ao valor das respectivas unidades, nos termos do disposto no artigo 1.357 do Código Civil.²¹³

Outra importante diferença entre os dois institutos é relacionada ao direito de preferência ou preempção.

No condomínio edilício, como exposto no § 1º do artigo 1.331 do Código Civil, as unidades autônomas podem ser alienadas e gravadas livremente, a critério de seu titular, só havendo direito de preferência em favor dos condôminos em caso de aluguel de área de abrigo para veículos (artigo 1.338 – Código Civil) e no caso de venda do terreno após a destruição do prédio (artigo 1.368 – Código Civil). De seu turno, no direito real de laje, em caso de alienação de quaisquer das unidades autônomas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, garantida a prioridade para a laje mais próxima, como disciplina o artigo 1.510-D do *Codex*.²¹⁴

Ademais, outro ponto distintivo a ser destacado é quanto à complexidade das construções.

O condomínio edilício, por sua natureza, pode gerar a construção de edificações complexas, com diversos pavimentos e múltiplas unidades nos mesmos pavimentos. Para tanto, são desenvolvidos projetos de engenharia, arquitetura, impacto ambiental e social para tais edificações, que exigem, para sua constituição, a apresentação de diversos documentos técnicos. De seu turno, no direito real de laje, apesar do dever de observar as diretrizes edilícias urbanísticas municipais e distritais, como dispõe o artigo 1.510-A, § 5º do Código Civil, a constituição da edificação é muito mais simples e menos vultosa.²¹⁵

²¹³ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. ASPECTOS URBANÍSTICOS, CIVIS E REGISTRALIS DO DIREITO REAL DE LAJE. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, [s.l.], v. 7, n. 2, p.122-147, 3 out. 2017. Centro de Ensino Unificado de Brasília. <http://dx.doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4750>. Disponível em: <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²¹⁴ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. ASPECTOS URBANÍSTICOS, CIVIS E REGISTRALIS DO DIREITO REAL DE LAJE. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, [s.l.], v. 7, n. 2, p.122-147, 3 out. 2017. Centro de Ensino Unificado de Brasília. <http://dx.doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4750>. Disponível em: <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

²¹⁵ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. ASPECTOS URBANÍSTICOS, CIVIS E REGISTRALIS DO DIREITO REAL DE LAJE. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, [s.l.], v. 7, n. 2, p.122-147, 3 out. 2017. Centro de Ensino Unificado de Brasília. <http://dx.doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4750>. Disponível em: <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

Em que pese as diferenças acima apontadas, o condomínio edilício e o direito real de laje guardam certas semelhanças.

Isto é, inclusive, admitido pelo legislador quando este dispõe, no artigo 1.510-C do Código Civil, a aplicação, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios.

Em ambos os institutos é constituído o direito de propriedade sobre unidades autônomas, de uso independente, como estabelece o artigo 1.331, *caput* e §1º, acerca do condomínio edilício, e o artigo 1.510-A, *caput*, sobre o direito real de laje, ambos do Código Civil.

Outrossim, outra característica que aproxima o condomínio edilício e o direito real de laje é que em ambos há partes que são comuns aos titulares das unidades autônomas.

No regramento do condomínio edilício, o artigo 1.331, § 2º do Código Civil expõe, a título exemplificativo, diversas áreas comuns do condomínio, como o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais.

Nas disposições acerca do direito real de laje, por sua vez, o § 1º do artigo 1.510-C do Código Civil lista, também a título exemplificativo, como áreas comuns da edificação: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício. Ou seja, são áreas comuns todas aquelas que as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício (artigo 1.510-C, §1º, inciso IV).

Por fim, mais uma semelhança a ser apontada entre a laje e o condomínio edilício é o direito de os seus titulares de usar, fruir e dispor das suas unidades, como estabelece, respectivamente, o artigo 1.510-A, § 3º e o artigo 1.335, inciso I, ambos do Código Civil.

2.9 A constitucionalidade do direito real de laje

A propriedade, como instituto social e político, antes de jurídico, ao longo do tempo foi tratada de diversas formas, destacando-se que há, desde a mais remota antiguidade, três coisas que se encontram fundadas e solidamente estabelecidas: a religião, a família e a propriedade.²¹⁶

Historicamente, partiu-se de uma concepção coletiva de propriedade, que era considerada bem comum de todos, para a ideia de um direito individual e absoluto, até que se alcançasse a concepção atual de que, embora haja o caráter individual da propriedade, esta deverá atender a sua função social. Assim, mais recentemente, relativizou-se o direito de propriedade, deixando de considerá-lo como absoluto, de modo que houve a constitucionalização de tal direito, prevendo-se, inclusive, a sua função social.²¹⁷

No ordenamento jurídico, o direito fundamental à propriedade é garantido expressamente pela constituição em seu artigo 5º, *caput* e inciso XXII. Nota-se que o constituinte, diante da importância de tal direito, dispôs sobre ele expressamente por duas vezes no artigo dedicado aos direitos e garantias fundamentais.

Ressalta-se, inclusive, que o direito fundamental à propriedade, está intrinsecamente ligado ao mínimo existencial e ao exercício de uma vida digna, de modo que o direito de propriedade é decorrente muito mais de uma perspectiva existencial do que patrimonial.²¹⁸

Neste ponto, destaca-se, a partir do disposto no § 2º do artigo 5º da Constituição Federal, que o rol de direitos fundamentais elencados na Carta Magna não é taxativo.

Nesse sentido, inclusive, é a doutrina do Ministro Luís Roberto Barroso:

“Como muitas vezes registrado, as Constituições não podem aspirar à perenidade de seu texto. Se não tiverem plasticidade do seu texto. Se não tiverem plasticidade diante de novas realidades e demandas sociais, sucumbirão ao tempo. Por esta razão,

²¹⁶ LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil**: aspectos jurídicos e políticos. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1998. p. 37.

²¹⁷ TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 550.

²¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 72.

comportam mecanismos de mudança formal e informal, pressupostos de sua continuidade histórica.²¹⁹

Partindo-se desta ideia, é possível o reconhecimento do direito real de laje como um direito fundamental implícito, decorrente da fundamentalidade do direito de propriedade. Assim, o direito real de laje “é fundamental por conferir amplitude e abrangência à proteção dedicada à propriedade”. Assim, reconhecido o direito real de laje como um direito fundamental, a este serão atribuídos todos os efeitos a eles inerentes, tais como tratamento de cláusula pétrea, proibição de retrocesso social, impenhorabilidade como bem de família e o necessário atendimento à função social da propriedade.²²⁰

Destaca-se, dentre os efeitos acima indicados, a função social da propriedade, prevista no na Constituição federal em seu artigo 5º, inciso XXIII.

A expressão função social é originada do latim *functio*, que significa cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. O termo função social é utilizado para exprimir a finalidade de um modelo jurídico, um certo modo de operar um instituto, ou seja, o papel que será cumprido por um determinado ordenamento jurídico.²²¹

Em uma sociedade pautada na solidariedade, todo direito subjetivo, como é a propriedade, é funcionalizado para o atendimento de objetivos maiores, ou seja, a função social é a razão pela qual um instituto serve e o papel que ele desempenha.²²²

Assim, diante do exposto, caso não seja atendida a função social do direito real de laje, o Poder Público poderá adotar medidas concretas, como a desapropriação ou a edificação compulsória.²²³

²¹⁹ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: Os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo.** São Paulo: Saraiva, 2009. 159, apud, FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 74.

²²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. pp. 74-77.

²²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais.** 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 314.

²²² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais.** 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 315.

²²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 77.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No Brasil, conforme demonstrado, a realidade é que inúmeros são os imóveis edificados em sobreposição a outros, com unidades autônomas, independentes e individualizadas, mas que possuem pavimentos em comum. Tal tipo de construção é comumente denominada de “puxadinho”.

Em razão deste cenário, é inegável que a Lei nº 13.465/2017 trouxe importantes inovações para o ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no tocante ao direito real de laje.

Com a referida lei buscou-se regular situações fáticas que eram vividas e, sobretudo, sentidas, pelo cidadão brasileiro. O direito real de laje, muito antes de ser tutelado pelo Estado, já havia surgido nos grandes centros urbanos, especialmente nas favelas brasileiras.

O direito de laje como um direito real autônomo e independente, com natureza de direito real sobre coisa própria, é uma novidade no meio jurídico, posto que tal instituto tem sido tratado como um direito real há apenas um ano e meio, aproximadamente, se contar-se desde a entrada em vigor da Medida Provisória nº 759/2016.

Desse modo, em razão da novidade deste direito, é natural que haja dúvidas e questionamentos quanto à sua interpretação e aplicação, surgindo diversas teses doutrinárias e divergências jurisprudenciais, que levarão certo tempo para serem sedimentadas ou superadas.

Inclusive, faz-se necessário ressaltar que essas dúvidas são de extrema importância para que o intérprete da lei não se acomode com meras reproduções frias do texto legal, sem que se pense e analise sobre os reflexos do direito para o jurisdicionado.

E é nesse sentido que se conclui o presente trabalho: com o enfoque dado ao jurisdicionado.

Sujeitos que antes teriam não poderiam ter suas residências formalizadas, com indicação de endereço individualizado, por exemplo, agora são amparados pelo regramento do direito real de laje.

Ainda, o cidadão brasileiro que era considerado mero possuidor ou, quando muito, titular de um direito de superfície, agora tem a possibilidade de ser titular do direito real de laje, podendo utilizar-se de todas as faculdades concedidas aos proprietários (usar, gozar, dispor e reaver a coisa), respeitando-se todo o regramento conferido a tal direito.

Mais do que um enquadramento jurídico correto, aplicar o direito real de laje como um desdobramento do direito de propriedade é garantir ao cidadão o seu direito fundamental de propriedade e, principalmente, de moradia, assegurados expressamente pela Constituição Federal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ações de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e nº 0071376- 44.2013.8.17.0001 – Sentença proferida em 14/07/2017 - 26ª Vara Cível de Recife – Seção B – Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. Disponível em: <[http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje(2).pdf)>. Acesso em: 21 out. 2018.

AFFE, Juliana. **Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco prolata a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017.** 2017. [Http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais](http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais). Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais>>. Acesso em: 21 out. 2018.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície.** 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 16 out. 2018.

ALMEIDA, Francisco Paula Lacerda de. **Direito das Cousas.** Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas: Curso de Direito Civil.** São Paulo: Atlas, 2014. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/4!/4/4@0.00:20.1>>. Acesso em: 06 out. 2018.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: Os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo.** São Paulo: Saraiva, 2009, apud, FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 74.

BESSONE, Darcy. **Direitos Reais.** São Paulo: Saraiva, 1988.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado.** 9. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1953, apud, RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** Rio de Janeiro: Forense, 2007.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas.** Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1941. 1 v.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direitos Reais.** Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

BRASÍLIA.. Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, Gustavo José Mendes Tepedino (Org.). **VII Jornada de Direito Civil: Direito das Coisas**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/853>>. Acesso em: 14 out. 2018.

BRASIL. Brasília, EMI nº 00020/2016 MCidades MP CCPR. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf>. Acesso em: 09 set. 2018.

BUNAZAR, Maurício. **Obrigação Propter Rem: Aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. ASPECTOS URBANÍSTICOS, CIVIS E REGISTRAS DO DIREITO REAL DE LAJE. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, [s.l.], v. 7, n. 2, p.122-147, 3 out. 2017. Centro de Ensino Unificado de Brasília. <http://dx.doi.org/10.5102/rbpp.v7i2.4750>. Disponível em: <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 219, apud, PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016.

COSTA, André Luiz. Aspectos Cronológicos da Função Social da Propriedade. **Amazon's Research And Environmental Law**, [s.l.], v. 2, n. 2, p.91-117, 20 mar. 2015. IESUR/FAAr. <http://dx.doi.org/10.14690/2317-8442.201422>. Disponível em: <<http://www.faar.edu.br/portal/revistas/ojs/index.php/arel-faar/article/view/133/103>>. Acesso em: 23 out. 2018.

COSTA, Mário Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

Diário Oficial da União, nº 167, de 29 de agosto de 2018, p. 55. Disponível em: <<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=515&pagina=55&data=29/08/2018>>. Acesso em: 15 set. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 14. ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Posse e Ações Possessórias: Fundamentos da Posse**. Curitiba: Juruá, 1994.

FREIRE, Paulo. **O Educador da Liberdade**. Disponível em: <<https://www.pensador.com/frase/Nzk5Mzg/>>. Acesso em: 23 out. 2018.

FULGÊNCIO, Tito. **Da posse e das ações possessórias**. Forense: Rio de Janeiro, 1997.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. V. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 Esquematizado: Contratos em espécie e direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2013.

IBGE. **Censo demográfico 2010: aglomerados subnormais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agrn_if.pdf>. Acesso em: 15 set. 2018.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis**. 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI190608,41046-Qualificacao+dos+tulos+judiciais+pelo+oficial+de+registro+de+imoveis>>. Acesso em: 18 out. 2018.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1998.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: Direitos Reais e Direitos Intelectuais**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 152. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/152!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 14 out. 2018.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil: Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 1996.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. 2017. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 16 out. 2018.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **O "direito de laje"**. São Paulo: 36º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 2017. Color. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblioteca/central-de-palestras/direito-real-de-laje-36-encontro>>. Acesso em: 18 out. 2018.

MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 06 out. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011.

MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**. Coimbra: Livraria Almedina, 1970.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/10!/4/8/20@0:0>>. Acesso em: 14 out. 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa, 2017. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/Textos_para_Discussao_238.pdf?sequence=1>. Acesso em: 16 set. 2018.

PELUSO, Cezar (org.); LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana (org.); AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. pp. 229-230. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502181045/cfi/4!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 18 out. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

REVISTA CONSULTOR JURÍDICO. **Leia os 32 enunciados aprovados na VIII Jornada de Direito Civil**. 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-mai-24/leia-32-enunciados-aprovados-viii-jornada-direito-civil>>. Acesso em: 21 out. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Editora Aide, 1991.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Retrospectiva 2016 - Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo**. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 16 out. 2018.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Das obrigações**. São Paulo: Max Limonad, 1968.

ROSENVOLD, Nelson. **Direitos Reais: teoria e questões**. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2003.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da Legalidade e Registro de Imóveis**. p. 11. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

SILVA, Jailson de Sousa e (Org.). **O que é favela, afinal?** Rio de Janeiro: Observatório de Favelas do Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <<http://observatoriodefavelas.org.br/wp-content/uploads/2013/09/o-que-%C3%A9-favela-afinal.pdf>>. Acesso em: 15 set. 2018.

STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito Real de Laje - Finalmente, a Lei!** 2017. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/5066/3225>>. Acesso em: 16 out. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 316, apud, TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VARELA, João de Matos Antunes. **Das obrigações em geral**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VON IHERING, Rudolf.. **Teoria Simplificada da Posse.** Tradução de Pinto de Aguiar. São Paulo: Edipro, 1998.

VON SAVIGNY, Friedrich Karl. **Traité de la Possession.** Tradução de Par. Ch. Faivre D'audelange e Revu Par M. Valette. Paris: Louis Delamotte, 1841, apud, MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva, 2011.

WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva, 2002.