

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM DIREITO

Iran Kurban Filho

**POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE POR USUCAPIÃO: uma
análise à luz da função social da propriedade.**

Belo Horizonte (MG)
2025

Iran Kurban Filho

POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE POR USUCAPIÃO: uma análise à luz da função social da propriedade.

Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, através do Mestrado Interinstitucional (MINTER) PUC-Minas e a Escola Superior da Magistratura do Maranhão (ESMAM), como requisito parcial para a obtenção do Título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Leonardo Macedo Poli.

Linha de Pesquisa: Função Social e Função Econômica das Instituições Jurídicas.

Belo Horizonte (MG)
2025

FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

K96p Kurban Filho, Iran
Possibilidade de aquisição do direito de laje por usucapião : uma análise à luz da função social da propriedade / Iran Kurban Filho. Belo Horizonte, 2025. 156 f.

Orientador: Leonardo Macedo Poli
Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito.

1. Propriedade - Aspectos sociais. 2. Direito de propriedade. 3. Direito de laje. 4. Posse (Direito) - Aspectos sociais. 5. Função social da propriedade. 6. Desapropriação. 7. Usucapião. I. Poli, Leonardo Macedo. II. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito. III. Título.

SIB PUC MINAS

CDU: 347.232

Ficha catalográfica elaborada por Pollyanna Iara Miranda Lima - CRB 6/3320

Iran Kurban Filho

POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE POR USUCAPIÃO: uma análise à luz da função social da propriedade.

Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, através do Mestrado Interinstitucional (MINTER) PUC-Minas e a Escola Superior da Magistratura do Maranhão (ESMAM), como requisito parcial para a obtenção do Título de Mestre em Direito.

Prof. Dr. Leonardo Macedo Poli – PUC Minas (Orientador)

Prof. Dr. Rodrigo Almeida Magalhães – PUC Minas (Banca Avaliadora)

Prof. Dr. Rodrigo Fernando de Almeida Oliveira – CEUNI-FAMETRO (Banca Avaliadora)

Belo Horizonte (MG), 3 de julho de 2025.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família pelo apoio incondicional em todos os momentos da minha vida.

À minha amada Adelia, pelo carinho, companheirismo, amizade e pela linda família que construímos.

Ao nosso Irlanzinho.

Aos colegas da turma do mestrado, pela bonita amizade que construímos ao longo do curso.

Ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, pelo incentivo à formação continuada do seu corpo funcional, e à Escola Superior da Magistratura do Maranhão, pelo suporte oferecido aos seus estudantes.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Leonardo Macedo Poli, pela atenção e pelos conselhos dispensados para a elaboração deste estudo.

RESUMO

A presente dissertação aborda o tema do direito de laje e a possibilidade — ou não — de sua aquisição por usucapião, a partir de uma análise à luz do princípio constitucional da função social da propriedade. Pretende-se investigar se, para além da discussão acerca da natureza jurídica do direito de laje, a função social da propriedade forneceria elementos e substratos que autorizariam a usucapião desse novo direito real. Para se chegar a uma conclusão sobre a hipótese central da investigação, procedeu-se a um estudo consistente em trabalho científico, com metodologia de pesquisa jurídico-dogmática, método dedutivo e técnica de investigação monográfica, com base em pesquisa bibliográfica e documental, fundamentada em fontes legais, doutrinárias e jurisprudenciais sobre os três temas centrais deste estudo: a função social da propriedade, o direito real de laje e a usucapião. Ao final, a despeito da discussão acerca da natureza jurídica do direito de laje — que, a depender da orientação adotada, poderia encerrar a controvérsia —, os fins e as funções sociais e econômicas proporcionados ao titular do direito de laje, bem como à coletividade, conduziram à conclusão favorável à hipótese inicial: de que, mediante uma análise e interpretação à luz da função social da propriedade, a aquisição do direito de laje por usucapião está autorizada pelo ordenamento jurídico. A ampliação do acesso aos benefícios decorrentes da formalização desse direito, com o respectivo registro em matrícula autônoma, revela-se mais vantajosa do que a manutenção da situação fática de exercício da posse sobre a laje sem registro. Assim, sob a ótica da função social da propriedade, uma análise que amplie o acesso formal ao direito de laje — e não que o restrinja — coaduna-se com os valores constitucionais do direito à moradia e da função social da propriedade.

Palavras-chave: Função social da propriedade; Propriedade; Direito de laje. Usucapião.

ABSTRACT

This dissertation examines roof rights (*direito de laje*) and whether they can be acquired through adverse possession (*usucapião*), analyzed through the lens of the constitutional principle of the social function of property. The study investigates whether—beyond debates about the legal nature of roof rights—the social function of property provides a normative foundation to justify adverse possession of this emerging real right. To test the central hypothesis, the research adopts a legal-dogmatic methodology, employing deductive reasoning and monographic analysis based on bibliographic and documentary sources, including legislation, doctrinal works, and jurisprudential precedents. These materials address the three core themes of the study: (1) the social function of property, (2) roof rights as a real right, and (3) adverse possession. The findings reveal that, irrespective of ongoing disputes about the legal classification of roof rights (which could otherwise resolve the controversy), the socioeconomic benefits conferred on both roof rights holders and the broader community support the initial hypothesis. By interpreting the social function of property as an enabling—rather than restrictive—principle, the study concludes that Brazilian law permits the acquisition of roof rights through adverse possession. Formalizing these rights through autonomous land registry, rather than maintaining informal possession, expands access to housing security and aligns with constitutional values: the right to adequate housing and the social function of property. Thus, a progressive interpretation of roof rights reinforces their legitimacy as a tool for urban inclusion.

Keywords: Social function of property; Property; Roof rights; Adverse possession.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	12
2.1 Evolução histórica da propriedade e o surgimento da função social.....	12
2.2 A propriedade e sua função social na história do Brasil e no seu ordenamento.....	22
2.3 Função social da propriedade: delimitação de um conceito e modo de operacionalização.....	28
2.4 O novo perfil da propriedade: a propriedade como relação jurídica complexa.....	38
3 DIREITO DE LAJE.....	41
3.1 A laje como uma realidade social: contexto do surgimento do direito de laje.....	41
3.2 O direito de laje como uma decorrência da função social da propriedade e do direito constitucional à moradia.....	46
3.3 Situação jurídica do direito de laje.....	52
3.3.1 Aspectos conceituais e atecnia do nome laje.....	52
3.3.2 Natureza jurídica.....	53
3.3.2.1 <i>Direito de laje como um direito real sobre coisa própria</i>	55
3.3.2.2 <i>Direito de laje como um direito real sobre coisa alheia</i>	58
3.3.2.3 <i>Projeto de Lei no 2.455/2021</i>	61
3.3.3 Comparação com outros institutos de Direito Civil: semelhanças e diferenças.....	61
3.3.4 Elementos e características do direito de laje.....	69
4 É POSSÍVEL USUCAPIR O DIREITO DE LAJE?.....	83
4.1 A usucapião.....	83
4.1.1 Escorço histórico.....	83
4.1.2 Conceito, denominação e natureza.....	87
4.1.3 Requisitos gerais de toda usucapião.....	90
4.1.3.1 <i>Objeto da usucapião (coisa hábil)</i>	90
4.1.3.2 <i>Posse</i>	94
4.1.4 Modalidades de usucapião.....	99
4.1.4.1 <i>Usucapião extraordinária</i>	99

4.1.4.2 Usucapião extraordinária com prazo reduzido.....	101
4.1.4.3 Usucapião ordinária.....	101
4.1.4.4 Usucapião tabular, “secundum tabulas” ou ordinária com prazo reduzido..	106
4.1.4.5 Usucapião constitucional rural ou (especial) rural ou “pro labore”.....	107
4.1.4.6 Usucapião constitucional urbana ou (especial) urbana ou “pro moradia”....	110
4.1.4.7 Usucapião (especial) urbana coletiva ou coletiva.....	116
4.1.4.8 Usucapião quilombola ou especial do art. 68, do ADCT.....	118
4.1.4.9 Usucapião indígena.....	120
4.1.4.10 Usucapião familiar ou pró-família ou por abandono do lar.....	120
4.1.5 Usucapião extrajudicial (administrativa) e procedimento judicial.....	124
4.2 Possibilidade de aquisição do direito de laje por usucapião: uma análise à luz da função social da propriedade.....	126
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	139
REFERÊNCIAS.....	142

1 INTRODUÇÃO

O direito de laje foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro a partir da publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que o acrescentou ao rol dos direitos reais do Código Civil, no artigo 1.225, inciso XIII. Além disso, sua regulamentação foi detalhada nos arts. 1.510-A a 1.510-E do mesmo Código.

Vale destacar que esse instituto surgiu no contexto da criação de diversos outros, cujo objetivo se relacionava à regularização fundiária urbana e rural. Curiosamente, a denominação *laje* não corresponde a um termo técnico, mas sim a uma forma de moradia comum nos centros urbanos brasileiros, caracterizada pela construção de novos pavimentos nas lajes superiores — ou inferiores — de imóveis já existentes, geralmente com o objetivo de abrigar uma nova unidade familiar, frequentemente de baixa renda. Até então, tratava-se de um fenômeno social conhecido como *puxadinho*, que passou a adquirir contornos jurídicos e *status* de direito real com o advento da referida lei.

Nesse cenário, a iniciativa do legislador ao regulamentar tal fenômeno visou proporcionar ao titular as consequências jurídicas e econômicas decorrentes desse novo direito — como a possibilidade de alienação, a percepção de frutos, a viabilização de empréstimos e financiamentos com o bem dado em garantia. Paralelamente, a lei também procura evidenciar a existência dessa forma de moradia para fins estatísticos, de planejamento urbano e de formulação de políticas públicas pelo ente público responsável.

Dessa forma, o direito de laje não aparenta atender apenas a uma demanda individual de cunho patrimonial, como também a uma demanda coletiva — o acesso à moradia, o planejamento urbano estatal e o acesso a bens e direitos proporcionados pelo regular registro da propriedade. Por isso, entende-se que o direito de laje não se limita à concepção clássica dos direitos reais e de propriedade, de viés individual e liberal, conjugando-se, na verdade, a um interesse da coletividade, nos termos do que hodiernamente se conceitua como “função social da propriedade”.

Diante disso, cabe realçar que, no ordenamento jurídico brasileiro, desde a

Constituição da República de 1988, a função social da propriedade adquiriu o patamar de direito fundamental, ao vincular o exercício do direito de propriedade ao atendimento de sua função social (art. 5º, incisos XXII e XXIII). Esta estará alcançada quando ela atender concomitantemente aos benefícios individuais e coletivos, proporcionando vantagens pessoais, econômicas e sociais.

Nesse quadro, o direito de laje exsurge enquanto instrumento de inclusão social e aparente expressão do cumprimento da função social da propriedade, tal como delineada no texto constitucional. No entanto, a partir de sua configuração positivada no Código Civil, diversos questionamentos de ordem técnico-dogmática, com repercussões práticas, têm colocado em xeque sua eficácia como mecanismo de concretização dessa função.

Uma dessas questões refere-se à possibilidade (ou não) de aquisição desse novo direito real por meio da usucapião, já que não há previsão legal expressa no ordenamento para tal hipótese, além de existir discussão acerca da natureza jurídica do novel instituto, o que igualmente poderia influenciar o resultado da questão.

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que introduziu o direito de laje no Código Civil de 2002, não definiu sua natureza jurídica, de modo que há controvérsia sobre o tema tanto na doutrina quanto na jurisprudência. Enquanto alguns autores entendem tratar-se de uma forma de propriedade, outros a consideram um direito real sobre coisa alheia. Caso se trate de uma forma de propriedade, não subsistiram dúvidas referente à possibilidade de sua aquisição por intermédio da usucapião. Entretanto, para os demais direitos reais, há corrente doutrinária tradicional que entende ser passível de usucapião apenas aquele que contar com previsão legal expressa autorizativa.

Este trabalho tem por intuito analisar se o direito de laje pode ser adquirido pela usucapião, conforme o princípio constitucional da função social da propriedade. Pretende-se investigar se, para além da discussão acerca da natureza jurídica do direito de laje, essa função oferece elementos e fundamentos que possibilitem a usucapião desse novo direito real, independentemente da sua natureza jurídica.

A hipótese inicial é positiva, no sentido de que o conceito, o conteúdo e a finalidade da função social da propriedade estão aptos a conferir uma interpretação favorável à incidência da usucapião sobre o direito de laje. Contudo, somente uma investigação analítica acerca dos institutos (objeto deste estudo) — função social da

propriedade, direito real de laje e usucapião — permitirá uma conclusão mais segura acerca da hipótese levantada.

Logo, o vigente trabalho consiste em uma pesquisa científica de natureza jurídico-dogmática, adotando o método dedutivo e a técnica monográfica, com procedimento investigativo baseado em pesquisa bibliográfica e documental. No que concerne a isso, o exame fundamenta-se em fontes legais, doutrinárias e jurisprudenciais relativas aos três temas centrais do trabalho: a função social da propriedade, o direito real de laje e a usucapião.

Para tanto, pretende-se abordar os marcos teóricos que precedem e dão substrato aos institutos objeto da investigação, com a divisão do trabalho em três capítulos, cada um dedicado ao estudo dos temas sob análise. Inicia-se pelo exame da função social da propriedade, abordando sua origem, evolução, repercussões sobre a propriedade, a tentativa de conceituação e o modo de sua operacionalização; segue-se um capítulo dedicado à análise do novo direito de laje, no qual são examinadas as razões fáticas para seu surgimento, a forma como foi positivado no ordenamento brasileiro e as discussões de ordem teórica e prática decorrentes, tais como sua natureza jurídica, o nome adotado, a comparação com outros institutos do direito civil já existentes, e suas principais características.

Ao fim, em capítulo próprio, após a delimitação teórica do instituto da usucapião, busca-se abordar o tema objeto da investigação, isto é, a possibilidade — ou não — de aquisição do direito de laje por usucapião. O objetivo é que, mediante o marco teórico deste estudo, seja possível confirmar ou refutar a hipótese inicial, segundo a qual a função social da propriedade pode autorizar a aquisição do direito real de laje, mesmo diante da ausência de previsão legal específica.

2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Este capítulo tem como intuito a análise do marco teórico do estudo: a função social da propriedade. Inicia-se com uma abordagem sobre a propriedade, as concepções históricas que moldaram sua compreensão e os motivos que ensejaram o surgimento da função social, passando pelo percurso que culminou em sua concepção e positivação no ordenamento jurídico brasileiro. Em seguida, será apresentado o seu conceito e os efeitos que ele, tal como a nova principiologia constante da Constituição da República de 1988, irradiou no direito brasileiro.

2.1 Evolução histórica da propriedade e o surgimento da função social

A concepção de propriedade está enraizada em referenciais históricos próprios de cada época, a partir dos quais se torna possível o entendimento do significado de sua função social. Nessa perspectiva, o direito de propriedade, na concepção moderna, surgiu em um contexto liberal, cujos principais traços são o individualismo e a valorização da propriedade privada — sendo posteriormente substituído por uma visão contemporânea, na qual a propriedade se encontra condicionada a preceitos de bem-estar social. Para compreendê-los, todavia, convém se reportar à propriedade na antiguidade romana e à propriedade feudal, pois carregam consigo a gênese das estruturas até hoje adotadas.

A forma mais antiga de propriedade provavelmente foi a coletiva, caracterizada pelo direito de uso e gozo exercido pelos membros de uma comunidade sobre determinados bens, os quais eram intransmissíveis. Para os povos primitivos, a comunidade constituía a verdadeira unidade social — e não o indivíduo —, razão pela qual a propriedade era atribuída à coletividade. A transição da propriedade coletiva para a individual está associada à transformação da comunidade de tipo gentílico em uma comunidade política territorial, com tendência estatal a prestigiar os indivíduos singularmente (Loureiro, 2003, p. 13-14).

Na Antiguidade, iniciou-se a construção de um direito de propriedade em razão do caráter religioso que fundamentava a organização da sociedade greco-romana. Os pilares daquela sociedade eram a família, a religião e a propriedade, sendo que a família se estruturava em torno de uma cerimônia religiosa denominada “culto aos mortos”, a qual era realizada no âmbito da propriedade

doméstica. De fato, para a conservação do culto ao longo do tempo, a propriedade era elemento indispensável. Sobre tal inter-relação, Coulanges (2005, p. 66-67) pontua que:

Há três coisas que desde os tempos mais antigos se encontram conexas e firmemente estabelecidas nas sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas que mostram manifesta relação entre si em sua origem e que parece terem sido inseparáveis. A ideia de propriedade privada estava implícita na própria religião. Cada família tinha o seu lar e os seus antepassados. Esses deuses podiam ser adorados pela família e só ela protegiam; eram sua propriedade. [...] Ao construir o lar, fazem-no com o pensamento e a esperança de que ficará sempre no mesmo lugar. O deus ali se instala, não por um dia, nem mesmo pela precária vida do homem, mas pelo tempo que essa família existir e dela restar alguém que conserve a chama do sacrifício. Assim o lar toma posse da terra; apossa-se dessa porção de terra que fica sendo assim sua propriedade.

A propriedade assumia papel crucial na organização das sociedades antigas e, por tal motivo, foram-lhe atribuídas, pelo direito romano, determinadas características com a finalidade de protegê-la. Nesse aspecto, foi considerada um direito absoluto e exclusivo, porque autorizava o proprietário a utilizar o bem da forma que julgasse pertinente, até podendo destruí-lo (Cretella Jr., 1991, p. 170).

O direito romano apenas reconheceu um tratamento à propriedade que já lhe era conferido pela religião. O culto aos antepassados era realizado no âmbito do lar, local onde os membros da família eram sepultados. Criava-se, assim, um elo inseparável entre a família e a propriedade. Por tal razão, a legislação romana garantia ao vendedor, em caso de alienação da propriedade, o direito de adentrar ao bem para realizar o culto junto ao túmulo de seu antepassado. Ademais, em situações de endividamento, o direito romano, inicialmente, não autorizava a expropriação da propriedade para fins de quitação, sancionando o devedor com o próprio corpo, já que a propriedade era considerada um local sagrado. Em Roma, o primeiro ordenamento jurídico coerente a reforçar o papel dela — e a reconhecê-la como um direito absoluto, exclusivo e perpétuo — foi o *Corpus Iuris Civilis* (Sales, 2010, p. 18-20).

A propriedade evidenciava, para seu titular, poder econômico e político, próprio da aristocracia romana. Por isso, no Alto Império, havia diferentes formas de propriedade, cada uma com requisitos próprios e com a atribuição de distintas

faculdades ao seu titular. Tais formas variavam de acordo com a classe dos indivíduos na sociedade, sendo elas: a provincial, a peregrina, a pretoriana e, a mais nobre de todas, a quiritária — esta última, própria dos senadores, outorgava-lhes os poderes necessários para decidir os destinos de Roma (Souza, 2007, p. 2585).

À época, inexistia qualquer espécie de função social, sendo esta uma preocupação que apenas surgiria séculos depois — por influência da moral cristã — na qual a noção materialista de propriedade começa a se humanizar, com a atribuição não apenas de direitos ao seu titular, mas também de deveres e obrigações morais (Souza, 2007, p. 2585).

Na sociedade romana, os jurisconsultos não conheciam a diferença entre direitos reais (poder de senhorio direto sobre a coisa) e pessoais (atuação sobre a conduta de uma pessoa), distinção esta que só seria desenvolvida posteriormente. A expressão *proprietas*, utilizada para designar a propriedade, surgiu apenas na fase romano-bizantina, sendo que, preliminarmente, empregava-se unicamente o termo “domínio”. No curso da história romana, quatro modalidades de propriedade foram identificadas. No período pré-clássico, existia a propriedade quiritária, exercida apenas pelos cidadãos romanos sobre solos situados em território romano ou itálico (Loureiro, 2003, p. 15-17).

Tal propriedade era adquirida pela *mancipatio* (para imóveis) e pela *traditio* (para móveis), e era protegida por meio da *rei vindicatio*. Já na fase clássica, surgiram: (i) a propriedade pretoriana (ou bonitária), desenvolvida pela jurisprudência, que protegia o adquirente da coisa contra aquele que não a havia transferido por ato formal, até que se consumasse a aquisição pela usucapião; (ii) a propriedade provincial, relativa aos imóveis situados nas províncias; e (iii) a propriedade peregrina, que garantia aos peregrinos a proteção estatal contra terceiros, assegurando a defesa de seus bens. Na fase pós-clássica, houve a unificação de todas as modalidades de propriedade, em decorrência da extensão da cidadania romana a quase todos os habitantes do Império Romano (Loureiro, 2003, p. 15-17).

Com a queda de tal Império e as invasões bárbaras, iniciou-se na Europa um novo modelo de produção, no qual a força e a riqueza da sociedade provinham da propriedade da terra. Trata-se do sistema feudal, ou Feudalismo, que representou uma nova ordem política, social e econômica.

De acordo com Souza (2007, p. 2586),

aqueles antigos proprietários do Império Romano, que amealharam propriedades imobiliárias, no novo sistema eram senhores absolutos de suas terras. E, por consequência, dos micro-estados que surgiam naquele momento. Eram os senhores feudais.

Com efeito, os senhores feudais faziam parte da nobreza e eram os donos dos feudos — grandes porções de terra recebidas por concessão dos reis — em troca de favores e ajudas pessoais. Neste sistema, vigente durante a Idade Média, os senhores eram responsáveis pela exploração das terras, que realizavam mediante a cessão aos seus servos, os quais nelas produziam e remuneravam os proprietários por intermédio do pagamento de tributos.

Com o fim do Império Romano e a consequente ausência de uma autoridade central com poder efetivo, resultou uma confusão entre soberania e propriedade. Logo, o proprietário de terras acabou por assumir poderes políticos sobre os camponeses que ali trabalhavam, impondo uma série de restrições às suas liberdades pessoais. Além disso, novas relações de propriedade advieram dos povos bárbaros germânicos e foram incorporadas ao sistema feudal. Refletindo acerca disso, o sistema proprietário romano sofreu alterações com a chegada dos bárbaros germânicos, pois eles entendiam como possível o fracionamento da propriedade em múltiplas relações de gozo sobre um mesmo bem. Trata-se da noção de múltiplos domínios, que desencadeou os conceitos de domínio útil e domínio direto, bem como da propriedade dividida, que prevaleceu no sistema feudal da Idade Média até o fim do Antigo Regime (Loureiro, 2003, p. 17-19).

Relativo ao movimento feudal, observou-se ainda a queda de importância da propriedade plena (ou alodial) e o avanço das denominadas tenências, nas quais se fracionavam o uso e o gozo, por um período prolongado, sobre uma terra de terceiro. As tenências multiplicaram-se com as situações de vassalagem, sendo, a princípio, vitalícias e, posteriormente, hereditárias. As principais tenências eram o feudo e o censo. O feudo obrigava o vassalo a prestar serviço militar em favor do seu senhor, além de uma ajuda financeira. Já o censo limitava-se à obrigação do feudatário de cultivar a terra e fornecer prestações em espécie ou em dinheiro ao senhor. Com o tempo, passou-se a admitir sucessivos desmembramentos da propriedade, com a possibilidade de cessões parciais dos feudos e dos censos a terceiros, o que permitiu que um grande número de pessoas utilizasse a mesma

parcela de terra, embora com direitos reciprocamente limitados. A tentativa de regulamentar tal divisão da propriedade, mediante o modelo romano, ensejou a criação da doutrina do domínio dividido, na qual o proprietário permanecia com o domínio direto (ou emitente) e o tenente, com o útil (Loureiro, 2003, p. 19-24).

Naquele momento histórico, a propriedade imobiliária da terra representava a fonte de poder, porque a manutenção desse sistema dependia dela, de modo que o maior detentor destacava-se entre seus pares por deter a maior fonte de riquezas. Por tal razão, o sistema jurídico da época conferia à propriedade a condição de direito absoluto, exclusivo e perpétuo. Ademais, os senhores feudais buscavam ampliar seu poder por meio do aumento das terras, o que ocorria de variadas formas, sendo que os extensos territórios resultantes dessa concentração deram origem aos Estados modernos. Souza (2007, p. 2587) explica que:

[destes] feudos, naturalmente, uns se sobressaíram mais que outros. Alguns senhores feudais ampliavam ainda mais os seus feudos, comprando os feudos vizinhos ou simplesmente invadindo-os e tomando-os por meio das inúmeras guerras que saculejaram a Europa naquele tempo. Daí surgiram alguns Estados europeus. O interesse em se adquirir mais propriedade privada (território) justificaram, séculos mais tarde, os casamentos entre nobres e os grandes descobrimentos.

Sem descurar da conceituação clássica de propriedade, desenvolvida na Antiguidade, especialmente no direito romano, o modelo atual de propriedade privada teve início na Idade Moderna, com o declínio do sistema feudal e o surgimento do mercantilismo, que desaguou no modelo capitalista de produção. Assim, o surgimento das cidades (burgos), de um novo grupo social (burguesia) e do comércio fortaleceu a transição do modelo de propriedade feudal — cuja posse e titularidade das terras eram do senhor feudal — para um modelo mais descentralizado, de titularidade da burguesia, no qual a propriedade, em particular a imobiliária, passou a ser utilizada para a construção de casas, edifícios e moradias, tal como passou a ser objeto de relações comerciais.

Nos feudos, a propriedade — já considerada perpétua — servia para sustentar a economia agrária, caracterizada pela escassa circulação monetária, além de assegurar a manutenção de grupos sociais praticamente estanques, com quase nenhuma possibilidade de mobilidade social. Tal estrutura era respaldada por uma legislação cuja autoridade para edição era considerada de origem divina. Sobre

o tema, sublinha Aronne (1999, p. 153, grifo do autor):

A propriedade civil, à época do feudalismo, trazia ainda em seu bojo um poder político (efetivo), que dava aos senhores feudais a capacidade de julgar, tributar e legislar, inerentes à sua condição de detentor do domínio eminente, harmonizados com o domínio civil do respectivo soberano. [...] Na época medieval, prevalecia a máxima *nulla terre sans seigneur*, fragilizando o proprietário livre, ante o poder do senhor feudal, que se situava no topo da pirâmide social, por seu poderio econômico e político.

Com a transição gerada pelo mercantilismo (marcada pela expansão comercial, pelo surgimento das cidades e pela produção manufatureira, peculiaridades do período da Idade Moderna) a propriedade passou a se moldar segundo os princípios do capitalismo nascente. Nesse contexto, ela deixa de ser apenas um instrumento de poder estamental para se tornar, sobretudo, um meio de valorização econômica, “destinadas a atender expectativas particulares e setoriais de uma parcela da Sociedade, sendo idealizadoras de que esta Propriedade tenha um fim em si mesma, ou seja, servir de capital para gerar mais capital” (Leal, 1998, p. 46). Desse modo, as mudanças que se operam nos planos fático, político e jurídico nem sempre ocorrem de maneira natural, de modo que, muitas vezes, decorrem de um rompimento — a exemplo da Revolução Francesa, que, no plano da propriedade feudal, representou um marco e pode ser assim descrito:

A emancipação do solo realizou-se em duas etapas. Em agosto de 1789, a Assembleia Constituinte aboliu o chamado “feudalismo dominante” (as servidões, justiça, senhorias, banalidades etc.), sem indenização alguma, e proclamou resgatáveis – como decorrência do “feudalismo contratual” – os censos e os direitos casuais de transmissão. Porém, foi a Convenção de julho de 1873 que determinou definitivamente a extinção de todos os direitos antes recuperáveis. Espelha, essencialmente, a confirmação do deslocamento da propriedade e livra a terra dos encargos que sobre ela pesavam, pois, a transferência da propriedade do senhor para o vassalo já era fato consumado antes mesmo da Revolução Francesa (Costaldello, 2006, p. 154).

Convém destacar que o modelo liberal implantado a partir da Revolução Francesa passou a exercer forte influência sobre o direito de propriedade, classificando-o como de livre acesso a todos, conforme seu mérito (Fornerolli, 2014, p. 48). No plano teórico, John Locke considerou a propriedade um direito natural,

decorrente do trabalho e que deve ser garantido pelo Estado. Assim, desloca-se a autoridade do direito que embasava a propriedade — outrora de origem divina — para que passe a ser compreendida enquanto um direito natural do ser humano, com fundamento na razão. Dessa maneira,

[os] inspiradores do constitucionalismo liberal, em particular John Locke, não hesitaram em fundar, doravante, o direito de propriedade privada na exigência natural de subsistência do indivíduo, e na especificação por ele dada a determinada coisa pelo seu trabalho, enquanto força emanada do seu corpo, que representava o que há de mais próprio em cada pessoa (Comparato, 1997, p. 93).

Como consequência da Revolução, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 elencou, em seus artigos 2º e 17, a propriedade enquanto um direito natural, considerando-a também imprescritível, inviolável e sagrada. Nesse sentido, a Constituição francesa de 1795, já em seu artigo 1º, igualmente reconheceu o direito de propriedade como um dos direitos do homem em sociedade, ao lado da liberdade, da igualdade e da segurança. Tendo como referência tais marcos, estabeleceu-se que a propriedade passou a ser concebida como um direito natural, ilimitado e de caráter individualista.

A partir do século XVIII, a escola de direito natural passa a reclamar leis que definam a propriedade. A Revolução Francesa recepciona a ideia romana. O Código de Napoleão, como consequência, traça a conhecida concepção extremamente individualista do instituto (Venosa, 2004, p. 140).

É pertinente notar que o Código de Napoleão — como mencionado na passagem acima — incorporou uma visão capitalista e individualista da propriedade, tratando-a de forma absoluta e exclusiva. Destaca Pitsica (2016, p. 28): “assim, esse Código e as ideias da Revolução repercutiram em todos os ordenamentos que se modelaram no Código Civil francês, inclusive o português e, mais tarde, o brasileiro”.

Positivado no artigo 544 do Código Civil francês, o direito de propriedade passou a ter especial relevância, porque tutelava o modelo burguês de propriedade e, no plano técnico, foi marcado pelo retorno às regras concebidas no direito romano. A importância conferida a tal direito foi tamanha que o Código Civil francês passou a ser conhecido como “Código da Propriedade”. O dispositivo serviu como paradigma do conceito de propriedade individual, pelas lentes do individualismo: “o

direito de gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que delas não se faça um uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos” (Fornerolli, 2014, p. 54).

Por conseguinte, a Revolução Francesa decretou a destruição do feudalismo e aboliu, sem direito a indenização, as inúmeras tenências, feudos e servidões que oneravam a propriedade. No plano jurídico, foi restabelecido o antigo *dominium* romano, encerrando o período em que prevaleceu a propriedade dividida. Como consequência, emergiram os princípios do direito das coisas, que reforçavam o caráter liberal e individual da propriedade, em oposição ao Antigo Regime.

Loureiro (2003, p. 27-28) argumenta que:

Os princípios dos “*numerus clausus*” e da tipicidade dos direitos reais nasceram, assim, em oposição à desordenada criação, no que toca à quantidade e qualidade, de direitos reais existentes no antigo regime. Tamanha era a preocupação em acentuar esse atributo, que o legislador não dissimulou até sua animosidade contra o condomínio. O prestígio da propriedade individual e sua inserção numa sociedade mercantilista não se coadunavam com o fracionamento excessivo, nem com privilégios seculares de determinadas classes sociais. Na lição precisa de Orlando Gomes, foi a “revanche de uma nova ordem jurídica contra o regime que ruíra nas convulsões de uma revolução social, triunfante”. Essa tendência foi seguida, com maior ou menor lapso temporal, nos demais países da Europa.

A influência daquela codificação manifestou-se não apenas no plano europeu, assim como na América Latina e, em particular, no Brasil, que adotou regra semelhante em seu Código Civil (1916, cap. I, art. 524), o qual consagrou o caráter absolutista do direito de propriedade: “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. O presente Código Civil (2002a, cap. I, art. 1.228) mantém tal regra, ao dispor que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Com efeito, o direito de propriedade, tal como os outros direitos naturais de cunho liberal (concebidos a partir desses fatos históricos), tem seus escopos assim resumidos:

Propriedade, liberdade e a concepção civilista de autonomia da vontade eram noções coerentes, talhadas para garantir um modelo econômico e uma consequente necessidade prática: a de proteger o indivíduo contra o excessivo poder do Estado, permitindo-lhe o desempenho, totalmente autônomo, de sua atividade. É preciso

perceber que o conceito de propriedade não nasceu com esta conotação individualista, tanto que já existia antes dela. Foi, em verdade, adaptado a ela, seguindo uma tendência do Direito privado da época (Sundfeld, 2019, p. 3).

No que tange ao sistema liberal, a propriedade assume protagonismo, inclusive sobre outros instrumentos jurídicos, que gravitam em seu entorno, enquanto instrumentos de sua garantia. Loureiro (2003, p. 29) afirma que

[na] ótica liberal, tudo gira em torno, em última análise, da disciplina positiva dos instrumentos de circulação de riqueza, da qual a propriedade é o símbolo jurídico. A liberdade para contratar pressupõe a igualdade formal das pessoas e está indissociavelmente ligada à liberdade de o proprietário utilizar livremente a coisa, de acordo com a sua natureza. Mais ainda. Sem propriedade, não há liberdade, mas, de modo inverso, não pode haver propriedade sem liberdade de gozá-la e de fazê-la circular sem nenhum limite.

No entanto, chama-se a atenção para o fato de que “o direito privado e, nele, a propriedade, foram construídos em torno de uma noção de liberdade altamente individualista, descomprometida com uma preocupação coletiva e social, que seria exclusiva do Estado” (Sundfeld, 2019, p. 3). Ademais, a política de abstenção adotada pelos Estados liberais era marcada, segundo Comparato (1997), pelos ideais de repouso e inação. Segundo ele, “a grande, senão única, tarefa estatal consiste em propiciar, sob a égide de leis gerais, constantes e uniformes, condições de segurança — física e jurídica — à vida individual” (Comparato, 1997, p. 42-43).

O Estado assumia o papel de defesa contra o eventual absolutismo estatal, restringindo intervenções indevidas e proporcionando a fruição dos direitos de liberdade por seus titulares. Contudo, a abstenção estatal, ou não intervenção, passou a ocasionar situações de injustiça e desequilíbrio, de modo que a sociedade, paulatinamente, passou a demandar uma mudança no comportamento do Estado e, por conseguinte, do Direito.

Como consequência da nova demanda, o Estado passa, então, a desempenhar um papel ativo, assumindo obrigações de cunho social, o que marca o nascimento dos chamados direitos sociais. Tal transição de um modelo de Estado liberal para um Estado social ocorreu no final do século XIX e início do século XX, inspirada nessa nova atribuição estatal, que se torna mais intervencionista — de forma a efetivar os direitos sociais — e menos abstencionista.

Para tanto, houve a necessidade de revisitar alguns princípios do liberalismo que, no âmbito privado, pautava-se exclusivamente na proteção à autonomia da vontade (ou autonomia privada), em prestígio aos interesses individuais, de modo a conferir predomínio à livre atuação do indivíduo.

No que tange ao Direito Civil, em especial, cujo caráter era eminentemente individualista, buscou-se defender a necessidade de um direito voltado para a sociedade, não para o indivíduo de forma isolada, porém para a coletividade social.

Sobre tal ponto, observa-se

[como] consequência dos movimentos por direitos sociais e pela adoção de uma postura mais ativa por parte dos Estados, número considerável deste acabou por superar a forma liberal, limitada pela lei, e, sob a influência dos aludidos movimentos sindicalistas, passou por profundas reforma constitucionais, incluindo prestações positivas a serem assumidas pelo ente estatal, bem como dando início ao movimento de constitucionalização do direito civil. Isso fez com que a norma constitucional, antes dirigida a defender o particular do próprio Estado, tivesse também por finalidade defender um indivíduo dos demais (Pontes, 2020, p. 44).

Relativo ao surgimento da nova principiologia,

[há um] destaque para a flexibilização do liberalismo, egoísmo e individualismo. E via de consequência, para a perda de força da autonomia da vontade, da mitigação racional da proteção dos interesses estritamente privados, o que instaura precioso espaço para a função social, que é condição fundamental para movimentar toda a clássica principiologia e modificá-la drasticamente. Daí o papel de destaque da função social na construção dogmática e axiológica do Direito Civil (Bretas, 2022, p. 50).

Sundfeld (2019), ao tratar da nova forma de propriedade em coerência com a nova visão de liberdade, calcada nos direitos sociais, acaba por citar Duguit (1920), que propôs a “propriedade-função” social:

Todo indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade uma certa função, na razão direta do lugar que nela ocupa. Ora, o detentor da riqueza, pelo próprio fato de deter a riqueza, pode cumprir uma certa missão que só ele pode cumprir. Somente ele pode aumentar a riqueza geral, assegurar a satisfação de necessidades gerais, fazendo valer o capital que detém. Está, em consequência, socialmente obrigado a cumprir esta missão e só será socialmente protegido se cumpri-la e na medida em que o fizer. A propriedade não é mais direito subjetivo do proprietário; é a função social do detentor da riqueza (Duguit, 1920, p. 158 *apud* Sundfeld, 2019, p.

3-4).

Na ótica da propriedade-função, objetiva-se a obtenção de uma igualdade substancial, própria do Estado Social, e dos preceitos de bem-estar social, com o equilíbrio entre contratantes, no caso da função social dos contratos, e entre proprietários e não-proprietários, no que se tange à função social da propriedade. Loureiro (2003, p. 87) arrazoa:

De igual modo, o direito de propriedade deve afeiçoar-se ao novo modelo, que impõe respeito e equilíbrio aos interesses não-proprietários, mas nem por isso de menor dignidade. Os limites e restrições à autonomia e liberdade contratual, que já se encontravam assimilados em nosso conhecimento, devem ser estendidos à propriedade. Os tradicionais direitos de uso, gozo e disposição, entendidos tradicionalmente como absolutos, podem ser travados em favor de terceiros não-proprietários dignos de tutela. Em termos diversos, as chamadas normas de intervenção – têm plena aplicação à propriedade. Interessa ao direito não só a existência de proprietários, mas sim de bons proprietários, que ajam bem, socialmente. Sobre essa base criam-se novas obrigações aos proprietários — assim como aos contratantes — como, por exemplo, o dever de diligência no cumprimento da prestação devida, o de comportar-se de boa fé e a proteção de interesses de terceiros.

Após entender a evolução histórica da propriedade e o surgimento da noção de sua função social, é essencial considerar como esses conceitos foram assimilados e incorporados no Brasil, bem como identificar o momento histórico em que isso ocorreu.

2.2 A propriedade e sua função social na história do Brasil e no seu ordenamento

No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade teve sua primeira conformação na época da colonização, baseada no modelo de Portugal e na legislação que lá vigorava, trazida pelos colonizadores portugueses. Não houve um marco histórico específico para o direito de propriedade no Brasil, mas sim um aproveitamento da propriedade como elemento político, em razão da necessidade de ocupação do território brasileiro pela Coroa portuguesa e da manutenção do domínio monárquico sobre a terra.

A Coroa instituiu, na América Portuguesa, em 1530, as Capitanias

Hereditárias, que consistiam em extensos lotes de terras entregues a donatários de sua confiança, por meio de documentos denominados “Cartas de Doação”. Para a ocupação da terra, competia aos donatários a distribuição dos terrenos, tarefa realizada com base no sistema das *sesmarias*, um instituto de direito privado oriundo de Portugal, que consistia em concessões do poder público a pessoas com a obrigação de tornar a terra produtiva e pagar à Coroa a sexta parte dos frutos obtidos (Lima, 1990).

O instituto das sesmarias surgiu em Portugal em 1375, com D. Fernando, e constava das Ordenações Manuelinas e das Filipinas, que compunham as Ordenações do Reino, vigentes no ordenamento do Brasil Colônia (Lima, 1990). A importância das sesmarias no Brasil foi a ocupação do território, tornando-o produtivo e evitando invasões estrangeiras. Pode-se dizer que a instituição das sesmarias foi um ponto imprescindível para a estruturação da propriedade no Brasil.

O regime das sesmarias permaneceu no Brasil até 1822, quando foi substituído pelo regime de posse. A concessão até então realizada pelo poder público cedeu espaço à ocupação das terras, que foi reconhecida como um modo legítimo de aquisição da propriedade. Em vista disso, Lima (1990, p. 51) esclarece

[que se apoderar] das terras devolutas e cultivá-las tornou-se cousa corrente entre os nossos colonizadores, e tais proporções essa prática atingiu que pôde, com o correr dos anos, vir a ser considerada como modo legítimo de aquisição do domínio, paralelamente a princípio, e, após, em substituição ao nosso tão desvirtuado regime de sesmarias.

A ausência de providência administrativa pelo poder público viabilizou as ocupações e o exercício de posse nas terras devolutas perdurou até 1850, quando foi promulgada a Lei nº 601, que dispôs sobre as terras devolutas do Império, alcunhada como Lei de Terras. Inclusive, a referida Lei, logo em seu art. 1º, proibiu qualquer forma de aquisição de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. Consoante Carvalho (1999, p. 60),

[o] objetivo fundamental dessa Lei foi o de disciplinar e regulamentar a situação das sesmarias, posses e ocupações, buscando outorgar aos interessados titularidade definitiva e de plena eficácia. Não visava, pois, alterar a situação existente, mas por termo a uma confusão existente no campo do domínio e da posse da terra, confirmando ou legitimando direitos.

A Lei de Terras priorizou o título, reconhecendo o domínio àqueles que obtivessem a formalização por intermédio da compra. Mostra-se a Lei como uma primeira tentativa de organização formal do espaço público pelo particular, através da regular titulação. Por outro lado, a Lei procurou regularizar também a situação daqueles que já ocupassem as terras devolutas — pelo regime de sesmarias ou de posse — e as tornassem produtivas, revalidando as sesmarias ou legitimando as posses, conforme disciplinado nos artigos da Lei nº 601 (Brasil, 1850, art. 4º-5º):

Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou de que os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

[...]

Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes.

Pode-se dizer que a Lei de Terras foi o instrumento normativo que, pela primeira vez, legitimou a propriedade privada no Brasil, conferindo ao proprietário a titulação resultante de um negócio jurídico denominado *compra*. Ainda, a Lei separou as esferas do público e do privado, tornando clara a forma de aquisição da propriedade pelo particular. É possível verificar uma embrionária concepção de função social, ligada, porém, à ideia de função social da posse e função econômica da propriedade, presente no instituto das sesmarias e também na posse, porque a concessão se condicionava à ocupação produtiva da terra (Santos, 1995, p. 74).

Na medida em que ocorrem mudanças econômicas e políticas no Brasil, a propriedade ganha novas formatações a fim de se adequar aos modelos vigentes. Na República Velha (1889-1930), a economia brasileira era substancialmente agrícola, voltada para a exportação. A propriedade privada da terra concentrava-se sob o domínio dos grandes proprietários, responsáveis pelo emprego das pessoas que trabalhavam na colheita, uma vez que o trabalho escravo fora abolido no país. No entanto, de forma paradoxal, aproximadamente 90% da população nada possuía (Santos, 1995, p. 87).

No âmbito constitucional, tanto a Constituição Política do Império de 1824 quanto a primeira Constituição Republicana de 1891 positivaram o direito de

propriedade, tratando-o como intangível e intocável, ressalvada a possibilidade de desapropriação por necessidade ou utilidade públicas, mediante a prévia indenização. Tal Constituição Imperial dispôs que:

E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação (Brasil, 1824, cap. III, art. 179, inc. XXII).

A primeira Constituição republicana conferiu igual disciplina ao direito de propriedade, ao dispor que “o direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia” (Brasil, 1891, art. 72, §17).

Aquelas Constituições não abordaram a função social da propriedade, adotando, em contrapartida, a concepção de propriedade como direito absoluto, garantido ao legítimo proprietário, alinhando-se a instrumentos normativos internacionais, como a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão da França, de 1789, que, em seu artigo 17, consagrou a propriedade como direito inviolável e sagrado.

O contexto histórico-político que se seguiu no Brasil é marcado pelas consequências da grave crise econômica de 1929 e seus reflexos no cenário nacional. A queda nos preços internacionais do café (e de outros produtos agrícolas), aliada às barreiras alfandegárias impostas por diversos países, fragilizou o modelo agrário-exportador. Paralelamente, emergiu o processo de industrialização, que impulsionou a urbanização, intensificou o êxodo rural e promoveu o crescimento demográfico. Tal período, conhecido como Era Vargas, foi também palco da promulgação da Constituição de 1934, que representou uma transformação significativa no regime jurídico da propriedade privada, ao condicionar seu exercício à observância da função social.

No capítulo dedicado aos direitos e garantias individuais, a Constituição de 1934 preconiza que:

É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, de forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos

termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior. (Brasil, 1934, cap. II, art. 113, inc. 17).

O constituinte, pela primeira vez no ordenamento brasileiro, tratou dos direitos sociais ao lado dos direitos individuais e, por esta razão, conferiu uma função social ao direito de propriedade, ao determinar que seu uso deverá atender ao interesse social ou coletivo.

No entanto, a Constituição de 1934 teve vida breve, já que a Constituição de 1937, que a sucedeu, suprimiu aquela disposição. Tal Constituição é conhecida como Constituição “getulista” e resulta de uma nova ordem política baseada em modelos ditatoriais que estavam em evidência no mundo, a exemplo do fascismo, consolidando um modelo ditatorial implantado no Brasil após um golpe de Estado operado por Getúlio Vargas, que a outorgou. Muitos direitos e garantias foram suprimidos e, no que se refere à propriedade privada, subtraíram-se os deveres a serem exercidos pelos seus titulares, retrocedendo a disposição constitucional ao modelo anterior (garantia a propriedade apenas como um direito).

Com o fim da Era Vargas, o país vivenciou um processo de redemocratização, e os anseios democráticos foram responsáveis por construir uma nova ordem constitucional, agora encartada na Constituição Federal da República dos Estados Unidos do Brasil de 1946. Logo, a disciplina da propriedade constante da Constituição de 1934 é retomada, e o seu exercício volta a ser condicionado ao bem-estar da coletividade. A Constituição de 1946, além de positivizar a propriedade como um direito e garantia individual (cap. II, art. 141, §16), disciplinou-a em título próprio, dedicado à Ordem Econômica e Social, de modo a alinhar a propriedade privada aos princípios da justiça social, da liberdade de iniciativa e da valorização do trabalho humano — algo típico do paradigma do Estado de Bem-Estar Social.

A inovação de atendimento da propriedade a uma função social restou assim prevista: “O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A Lei poderá, com observância ao disposto no art. 141, parágrafo 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos” (Brasil, 1946, cap. II, art. 147).

Com o governo militar que se iniciou em 1964, a previsão de uma propriedade vinculada a uma função social, e aos preceitos da ordem social e econômica, foi

suprimida no texto da Constituição da República Federativa do Brasil de 1967 e na Emenda Constitucional nº 1, de 1969, que vigoraram no período, retornando a uma visão meramente liberal de propriedade, vista como um direito individual de caráter absoluto.

Após o fim do regime militar, o direito de propriedade foi discutido com intensidade na Assembleia Nacional Constituinte eleita para elaborar a nova Constituição, que refletisse o novo momento democrático do país. O texto constitucional resultante daquele trabalho conferiu uma madura roupagem à propriedade, em especial à imobiliária, aliando-a a valores eleitos como fundamentais no Estado Democrático de Direito — em específico, a dignidade da pessoa humana e o solidarismo social. Com efeito, a propriedade manteve-se como um direito fundamental garantido a todo e qualquer cidadão (art. 5º, inc. XXII), porém condicionou-a ao cumprimento de sua função social (art. 5º, inc. XXIII). Ademais, a propriedade privada e a função social da propriedade passaram a consistir em princípios gerais da atividade econômica:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social

(Brasil, 1988, cap. I, art. 5º).

Em adição (Brasil, 1988, cap. I, art. 170):

[a] ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade [...].

A função social da propriedade também ficou evidenciada quando o constituinte tratou da política urbana, da política agrícola e fundiária, e da reforma agrária — oportunidades em que procurou definir as hipóteses de cumprimento dessa função, *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

[...]

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

[...]

II – a propriedade produtiva.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (Brasil, 1988, cap. II, arts. 182-186).

Na Assembleia Constituinte, posicionamentos mais conservadores, encabeçados pela bancada ruralista e receosos dos efeitos da reforma agrária, conseguiram aprovar, no texto constitucional, que a propriedade privada produtiva estava impassível de desapropriação para esse fim (Santos, 1995). A Constituição, então, vinculou-se à ideia de produtividade da propriedade rural como requisito para o cumprimento de sua função social.

No plano da política urbana, o desatendimento às exigências e aos requisitos dos planos diretores locais, a serem estabelecidos em lei específica, representaria o descumprimento da função social da propriedade urbana, passível de ensejar diversas consequências, dentre as quais se destaca a desapropriação.

2.3 Função social da propriedade: delimitação de um conceito e modo de operacionalização

No Brasil, a Constituição da República de 1988, ao adotar o princípio da função social, incorporou ao Direito Privado uma função até então própria do Direito Público: o condicionamento do poder a uma finalidade. Com isso, a propriedade passa a vincular-se a interesses que não se limitam aos do proprietário, o qual passa a estar submetido a objetivos sociais de cunho obrigatório (Sundfeld, 2019, p.

4).

Ao lado da funcionalidade social conferida ao Direito Privado e às suas instituições, consolidou-se também um princípio amplamente reconhecido no cenário global como fundamental a todo indivíduo: o princípio da dignidade humana. No que se refere à sua aplicação, é possível afirmar que “[se trata] de um princípio capaz de fortificar a humanização do Direito, além de suavizar a relevância extremada atribuída à propriedade, ao patrimônio...” (Bretas, 2022, p. 52).

A dignidade da pessoa humana, enquanto valor universal e globalmente perseguido, e a função social acabam por ser conceitos que se constroem mutuamente, com implicações recíprocas:

A função social, em razão de seu especial posicionamento axiológico e dogmático, pressupõe a dignidade da pessoa humana. Em outras palavras, incoerente será um ordenamento jurídico que defenda a dignidade da pessoa humana sem tutelar a função social. A tutela da função social indicará a tutela da dignidade humana, numa relação “umbilical”; pois a função social persegue a defesa da coletividade composta por homens, que têm como conteúdo existencial e fundamental a dignidade da pessoa humana. E, em meio a um sistema, ambas passam por um plano de justificação necessário em qualquer discurso de humanização (Bretas, 2022, p. 53).

O Direito e seus institutos passam por um processo de humanização, com a releitura de grande parte deles, decorrente do princípio da dignidade da pessoa humana, entendido tanto como valor universal quanto como princípio jurídico incorporado aos ordenamentos das nações comprometidas com a formação de uma cidadania global, educada para a paz, os direitos humanos e a solidariedade universal. Diante dessa humanização, a propriedade e o patrimônio, até então submetidos a uma principiologia eminentemente liberal, também passam a ser reinterpretados à luz da dignidade da pessoa humana. Imbuída de uma nova perspectiva, a propriedade deve atender a uma função: estar orientada a finalidades que exaltem a dignidade humana como último escopo.

Com essa mudança de direcionamento, o papel do Estado e sua relação com a propriedade individual se transformaram. Se, antes, as intervenções estatais e legislativas tinham como propósito garantir a propriedade sob uma ótica liberal de *laissez-faire*, a partir do século XX, o Estado passou a dispor diretamente das riquezas privadas para assegurar a cidadania, assumindo uma função promocional voltada à garantia das bases materiais necessárias ao desenvolvimento da

personalidade das pessoas. Com isso, tornou-se indispensável a adequação do conteúdo da propriedade às novas relações sociais (Loureiro, 2003, p. 106-107).

A Igreja Católica teve papel relevante nessa evolução conceitual, sendo que os ideais tomistas do bem fecundo e do bem comum converteram-se, no direito moderno, nas noções de produtividade e de uso condicionado da coisa ao bem-estar social. Para a Igreja, a propriedade tem uma função social, qual seja, estar subordinada ao bem comum. Trata-se de um direito que comporta obrigações sociais (Loureiro, 2003, p. 106-107).

A perspectiva da dignidade se coaduna com o prisma solidarista, que orienta a propriedade a novos rumos e à proteção de valores humanos de cunho não patrimonial. Sobre tal feição humanista da propriedade, observa que

[da] propriedade – segundo os ideais liberais do sistema clássico, tida como individual, absoluta, exclusiva, preponderantemente imobiliária, típica e adepta do princípio registral – direciona-se na busca de novos rumos. A defesa dessa ordem de idéias remonta às próprias origens do Direito, e resgata a feição humanista da construção jurídica. Os limites estabelecidos não permitem visualizar a propriedade como um direito subjetivo pleno por excelência. Deve ele atender, em instância primeira, aos valores existenciais da pessoa, vista como ser humano e não como sujeito de direito na conformidade com o estatuto de privilégios fixado pelo sistema clássico (Fachin, 2001, p. 267-268).

Por analogia, seria possível afirmar que função semelhante à atribuída ao Direito também foi pensada para a Educação, concebida como ação promotora e instauradora de valores. Como se o princípio da dignidade da pessoa humana conferisse à Educação o mesmo papel atribuído ao *homo misericors*, pensado pelo Padre Manuel Antunes (2008), como o lado humano a ser conciliado ao padrão técnico da razão, representado pelo *homo mechanicus*.

Nesse sentido, sublinha-se o pensamento de Antunes (2008, p. 9) do ideal “que propõe como horizonte de construção é o de *homo misericors*, um homem não mecanizado, mas um homem com coração passível de realizar todas as dimensões da sua humanidade: inteligência, sensibilidade, espiritualidade...”.

Tal como um projeto de educação total — aqui concebida, no ideal de Antunes (2008, p. 10), como “da inteligência e do coração, da razão e dos afectos à luz de um ideal alto e mobilizador da vontade e de todas as faculdades humanas” —, o Direito, quando permeado por uma funcionalidade orientada à dignidade humana,

passa também a configurar-se como um composto não apenas de regras — por vezes desprovidas de espírito —, mas de um ideal ético e de valores humanos que lhe conferem completude. Trata-se, portanto, de um Direito total, que alia a técnica “aberta a tudo o que é humano e bem direccionada em termos de sentido” (Antunes, 2008, p. 10). Logo,

os três parâmetros iniciais da pós-modernidade exigem a releitura do Direito, a partir da sensibilidade do discurso e da projeção da centralidade da humanidade. [...] Assim, a propriedade privada quirritária, pensada classicamente, como direito fundamental individual, não é capaz de se despertar para a alteridade decisiva no processo de (re) construção da função social. [...] A humanização, a partir de um autêntico movimento progressivo de defesa da dignidade da pessoa humana, é a busca da (re) construção das relações privadas e dos institutos. Neste sentido, a função social, a partir de uma perspectiva altruísta, apropria-se do movimento de humanização, na medida em que reconhecer o outro é materializar, de alguma forma, a dignidade da pessoa humana (Bretas, 2022, p. 159-160).

Pode-se, ainda, dizer, que funcionalizar o direito de propriedade,

antes de ampliar as possibilidades de aumento patrimonial dos que já podem acessar meios de haver, deve ser compreendida como uma possibilidade de aumentar as condições necessárias para que todos possam cumprir os requisitos de se tornarem proprietários e, nesse sentido, a limitação ao exercício do direito de propriedade representa a restrição às condutas e práticas tida como absolutas e afetas a uma proteção individualista para aproximar este instituto classicamente privado de uma ferramenta útil à efetivação de direitos sociais (Martins; Guedes, 2020, p. 136).

A propriedade, com isso, passa a atender aos interesses da sociedade, e não apenas aos de seu titular, devendo respeitar as limitações decorrentes da função social. O seu exercício não pode ser prejudicial ao interesse coletivo; ao contrário, deve priorizá-lo.

Loureiro (2003, p. 107-108) recorda que, já em 1912, Duguit desfez a concepção absoluta e individualista da propriedade, negando-lhe a qualidade de direito subjetivo e ressaltando que ela cumpre uma missão social atribuída ao seu titular. Para Duguit (1920 *apud* Loureiro, 2003), a propriedade não constitui um direito, porém sim uma coisa, uma utilidade ou uma riqueza protegida pelo direito objetivo quando há resistência de terceiros. Nessa perspectiva, o proprietário não

detém o direito subjetivo de usar a coisa, mas o dever de empregá-la conforme a finalidade estabelecida pela norma de direito objetivo. A propriedade revela-se, logo, não como um direito subjetivo do titular, entretanto como expressão de sua função social. Todo indivíduo, assim sendo, tem a obrigação de utilizar a riqueza que possui em benefício da manutenção e do fortalecimento da interdependência social.

Cumpre, então, compreender o significado prático da função social e o que ela representa para a sociedade. No caso do Brasil, por exemplo, a Constituição Federal de 1988 consagrou a função social como princípio ao dispor que “a propriedade atenderá a sua função social” (Brasil, 1988, cap. I, art. 5º, inc. XXIII); contudo, não forneceu uma definição expressa do termo. Sua conceituação é extraída de diversas passagens do texto constitucional que tratam de seu alcance, assim como da interpretação conferida pelos tribunais e pelos estudiosos do tema.

Nessa toada, o Supremo Tribunal Federal (STF) já entendeu que

o acesso à terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade (Brasil, 2002c, n.p.).

Da mesma forma, outros tribunais também se posicionaram nesse sentido, destacando, por exemplo, que “a Constituição protege a função social da propriedade, conceito ligado ao dever de boa administração e de boa gestão, assumindo forma de verdadeiro encargo social aplicado ao bem-estar da coletividade” (Pernambuco, 2020, n.p.); e que “a função social da propriedade é um poder-dever do proprietário de dar ao objeto da propriedade determinado destino, de vinculá-lo a certo objetivo de interesse coletivo” (São Paulo, 2017, n.p.).

É possível, com isso, depreender que a função social impõe ao titular da propriedade o dever de agir para que ela assuma contornos e finalidades úteis à sociedade, garantindo o bem-estar coletivo. Ao mesmo tempo, impõe deveres de abstenção, vedando comportamentos nocivos à coletividade. Do mesmo modo, infere-se que o Estado também é destinatário dos mandamentos decorrentes desse princípio, à medida que lhe incumbe fiscalizar a conduta dos particulares quanto ao cumprimento da função social, bem como implementar ações governamentais voltadas à definição de diretrizes gerais para sua observância e, ainda, adotar medidas concretas para sua efetivação — como, por exemplo, a garantia do direito à

moradia para aqueles que dela necessitam.

Para compreender o conceito de função social, é crucial entender o significado das duas expressões que o compõem. O termo *função*, ligado aqui à funcionalização dos institutos de direito privado, demonstra a preocupação com uma abordagem sociológica do instituto, voltada ao estudo da teoria funcional — isto é, da função que o instituto exerce para o funcionamento do sistema como um todo —, e não apenas com a abordagem técnico-jurídica, centrada no estudo da estrutura. Pela função, não basta saber do que o direito é feito, do que se compõe, mas, além disso, para que ele serve: sua causa final (Loureiro, 2003, p. 109-112).

O termo *social*, por sua vez, relaciona-se a diversas expressões, como bem-estar social, utilidade social, interesse social e fim social — todas elas conduzem a um máximo social —, e sua relação com a propriedade se evidencia em duas ideias: uma, de incremento da produção e aumento da riqueza como forma de bem-estar coletivo e econômico; e outra, de funcionamento como meio para o estabelecimento de relações sociais mais justas e para a promoção de uma igualdade real (Loureiro, 2003, p. 109-112).

Loureiro relembra as lições de Rodotà,

[para quem o termo função social,] na acepção constitucional, não constitui simples convite a um mais atento exame da concreta experiência jurídica, mas sim representa a individualização de um elemento que acompanha a situação proprietária todas as vezes que existe uma utilidade social definida pelo legislador. Por isso — insiste o autor — não há o clássico confronto dialético entre estrutura e função. A função social, no caso, é descoberta no aspecto interno da propriedade, ou, dizendo de outro modo, coloca-se, em última análise, como um componente de sua estrutura (Rodotà, 1967, p. 240 *apud* Loureiro, 2003, p. 110).

Indaga-se, como consequência, quais seriam os interesses sociais dignos de atendimento ou ainda carentes de satisfação. Segundo Loureiro (2003, p. 113),

[seriam] todos aqueles verificados em um certo momento e em um certo lugar, identificados como valores dignos de tutela pela Constituição Federal. No dizer de Gustavo Tepedino, terá necessariamente configuração flexível, refutando apriorismos ideológicos e amoldando-se a cada estatuto, em conformidade com os princípios constitucionais e a concreta regulamentação dos interesses em jogo. Em termos diversos, a função social há de ser encontrada naquelas posições jurídicas merecedoras de tutela pela Constituição, embora muitas vezes só possam ser identificadas no

momento da lesão.

Com efeito, a função social da propriedade pode ser compreendida como um poder-dever do proprietário de conferir ao objeto da propriedade uma determinada destinação, vinculada a um escopo de interesse coletivo. Adotando o conceito de Moraes (1999, p. 111), a função social da propriedade

não é senão o concreto modo de funcionar da propriedade, seja como exercício do direito de propriedade ou não, exigido pelo ordenamento jurídico, direta ou indiretamente, por meio de imposição de obrigações, encargos, limitações, restrições, estímulos ou ameaças, para satisfação de uma necessidade social, temporal e especialmente considerada.

A título de exemplo, a Constituição de 1988 traz diretrizes distribuídas ao longo de seu texto, com atribuições dirigidas aos entes estatais, como a proteção de documentos, obras e bens de valor histórico, artístico e cultural, além de monumentos, paisagens naturais notáveis e sítios arqueológicos; a necessidade de a União estabelecer diretrizes para o desenvolvimento urbano, incluindo habitação, saneamento básico e transportes; a atribuição dos municípios para o planejamento, controle e ocupação do solo urbano; e, ainda, a função social é cumprida quando, no âmbito dos municípios, garante-se o bem-estar dos habitantes das cidades mediante o estabelecimento de um plano diretor. Já ao particular, como forma de atingir esses objetivos sociais, pode-se mencionar, dentre outros, o respeito do proprietário às normas de meio ambiente, à legislação trabalhista e social, às regras de política urbana e o desempenho de uma função produtiva pelo bem.

Para saber como a função social da propriedade é executada e operacionalizada, existem duas orientações em vigor. A primeira considera a função social uma cláusula geral do direito privado, que serve como marco para a avaliação do comportamento dos proprietários.

De acordo com Rodotà (1967 *apud* Loureiro, 2003), a função social da propriedade é um princípio positivado e operativo em via geral, não atuando apenas como uma fórmula verbal que indica uma série de obrigações a serem definidas posteriormente em lei. Assim, por se refletir na própria estrutura da relação jurídica, a função social pode operar em qualquer situação de propriedade, mesmo na ausência de norma legislativa explícita e inferior.

A cláusula geral contém um princípio (a função social da propriedade) que remete ao valor por ela expressado. Conforme Loureiro (2003, p. 115):

Mantém-se propositadamente indeterminado o conceito de função social, que deve ser valorado a cada caso concreto pelo juiz, sopesando a atividade do proprietário em relação a determinado bem jurídico, sempre com o papel de estabelecer as mais justas relações sociais. Sob o ponto de vista de técnica legislativa, a cláusula geral consiste numa disposição normativa que utiliza, em seu enunciado, uma linguagem de tessitura intencionalmente aberta, fluida, ou vaga, caracterizando-se pela ampla extensão do seu campo semântico, a qual é dirigida ao juiz de modo a conferir-lhe um mandato (ou competência) para que, à vista dos casos concretos, crie, complemente ou desenvolva normas jurídicas, mediante o reenvio cuja concretização pode estar fora do sistema.

A adoção de um conceito indeterminado na cláusula geral demonstra uma tendência a fortalecer um estilo de pensamento mais tópico, cujo significado somente se assume diante do problema a ser resolvido no caso concreto. Como cláusula geral, a função social da propriedade possui uma ampla rede de destinatários, assim sintetizada por Zakka (2007, p. 131):

Destina-se a cláusula geral: (a) ao proprietário, fornecendo-lhe os nortes para que exerça seu direito de acordo com os valores fundamentais da Constituição; (b) ao legislador, para que, no exercício de sua atividade conformativa, não conceda poderes supérfluos e contraproducentes em relação ao interesse positivamente tutelado, mas sim necessários para perseguir o interesse (determinável) constitucionalmente relevante; (c) ao juiz, para empregar na interpretação das situações proprietárias concretas que se apresentam, critérios de valoração, de acordo com os conteúdos axiológicos consagrados na ordem jurídica; (d) aos terceiros, que podem exigir determinados comportamentos do proprietário.

O papel interpretativo atribuído à função social da propriedade, enquanto cláusula geral, serve como critério de conformidade constitucional, ao qual a atuação judicante e do legislador devem se amoldar, a fim de conferir legitimidade constitucional às suas ações. Conforme destaca Perlingieri (2007, p. 226-227), a função social:

deve ser entendida não como uma intervenção “em ódio” à propriedade privada, mas torna-se a “a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito”, um

critério de ação para o legislador, e um critério de individuação da normativa a ser aplicada para o intérprete chamado a avaliar as situações conexas à realização de atos e de atividades do titular. Quanto às mudanças legislativas, elas não podem ser arbitrárias, mas devem assegurar a função social e o acesso a todos. A função se apresenta como causa de legitimação ou de justificação das intervenções legislativas que devem ser sempre submetidas a um controle de conformidade constitucional. [...] Mediante o juízo de conformidade da lei ordinária à função social se realiza o controle de legitimidade constitucional.

O segundo posicionamento comunga da tese de que a função social é um conceito cujo conteúdo é definido pela lei. Logo, atuaria como uma norma programática que depende de legislação própria para ser aplicada aos casos concretos, sendo que a eventual atuação judicial estaria sujeita à prévia definição efetuada pelo legislador ordinário.

Nesse âmbito, Los Mozos (1993, p. 199-203), por exemplo, preconiza que a função social não é um conceito jurídico em sentido próprio e, por tal razão, não figura enquanto condição ou requisito para o reconhecimento da propriedade, porque está fora do sistema, não se situando no mesmo plano do conceito de propriedade. Gomes (1999, p. 110) atribui patamar semelhante à função social ao ensinar que “o preceito constitucional que atribui função social à propriedade não tem valor normativo porque não se consubstancia nas normas restritivas do moderno direito de propriedade, mas simplesmente se constitui no seu fundamento”.

A tal corrente de pensamento somam-se aqueles que criticam a anterior, sob o fundamento de que o conceito aberto conferiria uma margem muito abrangente ao Poder Judiciário para decidir e intervir na vida econômica e social. Contudo, considera-se excessiva a preocupação com a possível intervenção do juiz na autonomia privada ou em situações de política econômica ao aplicar a cláusula geral da função social, ao salientar que:

Isso porque as fontes heterônimas de direitos e de obrigações são conhecidas do operador e aplicadas com frequência nas relações contratuais, ou mesmo em situações reais, sem que tal incidência cause espécie [...]. Também não calha o receio de que possa o juiz aplicar o princípio de modos diversos, de acordo com convicções políticas particulares, dada a fungibilidade ideológica da noção. Algum perigo realmente existe, mas, segundo Pietro Perlingieri, o jurista não é completamente livre para atribuir um conteúdo ao princípio, que deverá, sempre, estar conectado às demais normas do ordenamento jurídico – reenvio a parâmetros – que disciplinam as

relações econômicas e sociais previstas na Constituição (Loureiro, 2003, p. 119).

Ainda, a função social da propriedade, como critério para sua interpretação, viabiliza a aplicação dos princípios constitucionais, a fim de que estes se concretizem nos fatos sociais, ao mesmo tempo em que proporciona o afastamento de normas que não mais se coadunam com o sentido da função social. Perlingieri (2007, p. 227-228) explica:

A função social é também critério de interpretação da disciplina proprietária para o juiz e para os operadores jurídicos. O intérprete deve não somente suscitar formalmente as questões de duvidosa legitimidade das normas, mas também propor uma interpretação conforme os princípios constitucionais. A função social é operante também à falta de uma expressa disposição que a ela faça referência; ela representa um critério de alcance geral, um princípio que legitima a extensão em via analógica daquelas normas, excepcionais no ordenamento pré-constitucional, que têm um conteúdo que, em via interpretativa, resulta atuativo do princípio. Igualmente, o mesmo princípio legitima a desaplicação das disposições legislativas nascidas como expressões de tipo individualista ou atuativas de uma função social de natureza diversa daquela constitucional.

A cláusula geral permite a abertura e mobilidade do sistema jurídico, adequando a pauta axiológica já consagrada na ordem jurídica às situações concretas de fato que se apresentam, bem como “tem a vantagem de possibilitar o amoldamento da ‘fattispecie’ normativa às situações novas, mantendo-se atualizada, arejada por valores contemporâneos, e permitindo, por sua vaga moldura, a incorporação de princípios, diretrizes e máximas” (Loureiro, 2003, p. 118).

De fato, a admissão da função social como cláusula geral, aberta à interpretação do operador para que este concretize os demais valores e princípios constitucionais nas situações que envolvem a propriedade, revela-se a forma mais adequada para esse princípio.

Portanto, esboçado o patamar histórico, conceitual e de propósito da função social da propriedade — hoje entendida não apenas como um valor, mas como um princípio jurídico positivado nas cartas constitucionais dos países comprometidos com a formação de uma cidadania global —, torna-se possível compreender seu conteúdo e escopo e, a partir disso, realizar uma interpretação dos institutos do Direito submetidos à nova ordem constitucional emanada da Carta de 1988.

2.4 O novo perfil da propriedade: a propriedade como relação jurídica complexa

A partir da função social da propriedade, alçada a um patamar constitucional na condição de princípio, a leitura da propriedade traçada nos Códigos Civis liberais, dentre os quais o CC/16 constitui célebre exemplar, passa a contar com um novo perfil dogmático.

Pela ideologia dos Códigos Civis liberais, a propriedade mantinha um caráter eminentemente egoístico e patrimonialista, com um conteúdo de carga exclusivista, cuja estrutura estava alicerçada sobre os poderes do domínio (de usar, gozar, dispor e reivindicar) e com os atributos de exclusividade e perpetuidade. De acordo com a concepção civilística dos Códigos liberais, a propriedade é entendida como um puro direito subjetivo, que reflete uma posição jurídica de vantagem ao seu titular, o qual pode agir e exigir de outro um determinado comportamento.

A propriedade, nessa perspectiva, é vista como “um interesse juridicamente protegido, que confere uma gama de poderes ao seu titular e correlatos deveres, a serem prestados ou observados por terceiros não-proprietários” (Loureiro, 2003, p. 41). À vista disso, o conceito da propriedade ficava adstrito aos seus elementos analíticos (poderes do domínio) e ao caráter exclusivo conferido ao seu titular, resguardado pela segurança jurídica inerente ao sistema.

Com efeito, o Código Civil de 1916 trazia os poderes (ou faculdades) do proprietário, que consistem nos elementos estruturais da definição da propriedade, do seguinte modo: “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem injustamente os possua” (Brasil, 2016, cap. I, art. 524). Tratam-se dos poderes de *ius utendi*, *fruendi* e *abutendi*.

A faculdade de usar consiste em colocar a coisa a serviço do seu titular, sem alterar a substância. O proprietário usa seu imóvel, por exemplo, quando nele habita ou permite que o faça outra pessoa. Tal poder autoriza, inclusive, uma conduta estática do proprietário, de manter a coisa sem qualquer utilização, a exemplo de manter um terreno cercado, porém inutilizado. Já a faculdade de gozar refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis, de modo a extrair da coisa os benefícios e vantagens. Quanto à faculdade de dispor é o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa, também dela pode usar e gozar. *Dispor* consiste no

poder de consumir o bem, alterar-lhe a substância, gravá-lo ou aliená-lo. A última faculdade compreende o direito de seqüela, que legitima o proprietário ao manejo da ação reivindicatória (Venosa, 2004, p. 160-161).

O Código Civil de 2002 não abandonou as faculdades tradicionais da propriedade, mas a elas acrescentou a necessária adequação à função social da propriedade. Desse modo, acrescentou-se ao artigo que define os elementos da propriedade as finalidades que lhe conferem funcionalização. Nota-se que

[o] proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

[...] O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

[...] São defeitos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (Brasil, 2002a, cap. I, art. 1.228, §§1-2º).

Conforme Souza (2021), houve uma profunda alteração na estrutura do direito de propriedade com o CC/02, e não simplesmente uma alteração de forma. Segundo o autor:

Abandonamos um direito de propriedade absoluto, em que seu titular reinava soberano sobre a sociedade, já que a lei lhe assegurava o direito de usar, gozar, dispor, sem qualquer tipo de limitações, e chegamos a uma propriedade privada cujo uso é facultado ao seu titular, desde que seja exercida em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que não prejudique a coletividade, observando a preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico e artístico. [...] Ora, definitivamente, esta propriedade não é mais aquela propriedade burguesa que dominou grande parte do século XX. Poderíamos chamar esta propriedade de “propriedade função”, haja vista que a nova codificação não garante mais a propriedade por si mesma. O direito de propriedade é protegido, desde que o seu titular a utilize em prol do desenvolvimento de toda a sociedade (Souza, 2001, p. 77).

Mediante a nova conformação conceitual da propriedade, alguns autores passaram a atribuir a qualidade de uma relação jurídica complexa, porque não mais apenas reúne o leque de poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, como também impõe deveres no que concerne a terceiros proprietários e a não

proprietários. A propriedade deixa de ser uma relação jurídica simples — que corresponde a um vínculo que une um direito subjetivo a um correspondente dever —, para se tornar uma relação complexa, na qual diversas relações se entrelaçam, criando uma pluralidade de direitos e deveres entre as partes. Como define Loureiro (2003, p. 47-52):

A nova propriedade assume, portanto, feição diversa daquela do início do século XX, porque, como relação jurídica complexa, não mais se concebe uma relação de completa subordinação de terceiros frente ao proprietário, nem de vizinhos, nem de outras pessoas naturais, mas sim de situações jurídicas subjetivas do proprietário e situações jurídicas que entrem em conflito com esta e representem centros de interesses opostos. [...] Como dito, haverá centros de interesses, antagônicos ou não. A relação a ser procurada é a de comportamentos, que de abstenção, que de cooperação, entre o proprietário e aqueles que com ele interagirem, em razão da propriedade. [...] Apesar de sujeita a críticas — até pela ousadia de reduzir a única definição as várias categorias proprietárias —, podemos definir propriedade como a relação jurídica complexa que tem por conteúdo as faculdades de uso, gozo, disposição da coisa por parte do proprietário, subordinadas à função social e com correlatos deveres, ônus e obrigações em relação a terceiros.

Com a compreensão do estudo da função social da propriedade e de sua repercussão no conceito de propriedade, passa-se, na sequência, ao exame do segundo tema deste trabalho: o direito de laje.

3 DIREITO DE LAJE

Neste capítulo, passa-se ao estudo do direito de laje, com o objetivo de analisar o principal objeto da presente pesquisa. Serão abordados os temas centrais do instituto, como o contexto de seu surgimento, seu fundamento social e constitucional, conceito e denominação, natureza jurídica, comparação com institutos semelhantes e sua formatação normativa, com destaque para as principais características. Busca-se, assim, viabilizar a compreensão do instituto e, posteriormente, verificar a resposta ao problema de pesquisa.

3.1 A laje como uma realidade social: contexto do surgimento do direito de laje

Os antecedentes históricos do direito de laje podem ser identificados a partir de um fenômeno social presente, sobretudo, nos grandes centros urbanos do Brasil, assim como os antecedentes normativos que serviram de inspiração para a criação do instituto jurídico no ordenamento brasileiro.

O fenômeno social compreende a realidade das favelas no Brasil, onde reside uma parcela significativa da população e onde a atuação do poder público é insuficiente para atender a todos por meio dos serviços públicos e da fiscalização. Seus habitantes, geralmente compostos por pessoas de baixa renda, acabam se agrupando em regiões marginais dos grandes centros urbanos, onde passam a residir sem acesso adequado a serviços de educação, saúde e transporte, além de carecerem de segurança jurídica quanto à propriedade, já que as moradias são precárias, informais e, muitas vezes, irregulares.

O processo de urbanização no Brasil teve como característica marcante os modelos informais de desenvolvimento urbano, que geraram consequências socioeconômicas, ambientais e urbanísticas, afetando não apenas os habitantes dos assentamentos informais, porém toda a população urbana. A forma irregular de ocupação pela população carente decorre

do significativo aumento da população urbana, como consequência da industrialização; a inexistência de política habitacional que enfrente a questão urbana de maneira planejada e consistente; e a ocorrência do que denomina 'segregação residencial' (Provensi, 2022, p. 81).

Fruto desse processo de urbanização desordenada, as favelas deixam transparecer a realidade social que atinge as camadas mais carentes da sociedade brasileira. Efetivamente,

as favelas apresentam-se como parte de uma intensa trajetória de desigualdade gerado por um processo de metropolização descuidada. As condições que regularam o processo de produção e circulação da moradia durante décadas no Brasil construíram afetivamente que diversas distonias fossem geradas na questão habitacional. [...] Portanto, como se observa, morar em favela representa uma solução de vida para milhões de brasileiros que experimentam cidadanias vulneráveis, muito longe do alcance de modelos de cidadanias plenas. Entretanto, mesmo que o modo de vida e de reprodução social que vivenciam seja a solução possível para suas sobrevivências, usualmente os favelados são vistos como um dos grandes problemas para as cidades em que habitam. Tal visão, entretanto, além de explicitar um dilema já institucionalizado na atualidade, não inspira soluções melhores de acesso à moradia, do que as já encontradas pelos moradores de favelas (Corrêa; Menezes, 2016, p. 181-182).

A partir da segunda metade do século XX, o processo de formação de favelas atingiu seu auge no país, impulsionado por fenômenos sociais, pelo processo migratório, pelo desemprego, pelo crescimento demográfico e por uma legislação rigorosa sobre o parcelamento do solo urbano, além da omissão do Estado na implementação de políticas públicas que atendessem à demanda por moradia (Soares, 2018).

Dentro desses espaços, caracterizados pela ausência de direitos e pela segregação social, desenvolveu-se uma forma desordenada de ocupação do solo, à revelia do modelo formal de propriedade preconizado pelo ordenamento jurídico e à margem das regras urbanísticas. Associada à segregação social, consolida-se a *segregação residencial*, responsável por destinar as pessoas com menos recursos a locais marginais e com pouca infraestrutura. Cordeiro (2011, p. 1.220) complementa:

[...] Os urbanistas, os antropólogos, os sociólogos, todos eles têm a preocupação permanente de indicar que a ocupação da cidade se faz dominada pelo princípio da segregação residencial, segundo o qual as famílias carentes e de baixa renda são destinadas às periferias do espaço urbano, sujeitas a condições de vida das mais dilacerantes, enquanto aquelas de rendimento mais alto, assentadas em áreas centrais desse espaço, se beneficiam com a concentração dos maiores benefícios líquidos das ações do Estado [...].

Nesse quadro, surgem padrões e formatações jurídicas que intencionam apresentar soluções compatíveis com a realidade social em que estão inseridos, sendo o direito de laje um desses novos modelos. Logo, para Marmelstein (2018, p. 15) “o direito de laje nasce como um fenômeno social espontâneo no seio das várias favelas brasileiras. É uma espécie de ‘puxadinho’, onde ocorre a construção de unidades de habitação no piso superior de um imóvel já edificado”.

O direito de laje surge nesse ambiente de informalidade, em um universo paralelo ao direito estatal, constituindo uma espécie de direito informal, criado pela própria comunidade para suprir a ausência de atuação estatal e regulamentar a laje, vulgarmente chamada de “puxadinho”. A laje consiste em construções realizadas sobre imóveis preexistentes, geralmente por membros da mesma família, que, em algum momento, acabam por alienar esse novo imóvel construído (Andréa; Gundim, 2020, p. 47).

A construção dos puxadinhos e suas negociações posteriores dão ensejo ao surgimento de um verdadeiro mercado imobiliário informal, afastado do sistema registral e do direito oficial, no qual a própria comunidade se organiza e cria uma espécie de “cartório de registro de lajes”, lastreado na confiança mútua entre compradores e vendedores. Desse modo,

foram os pobres que deram uma solução registrária para o direito de laje, mantendo escrituras e registros das transações nas associações de moradores das favelas, e foram os advogados e urbanistas que defendem o direito à moradia que construíram o caminho de inserção do instrumento na legalidade (Soares, 2008, p. 3).

Mostrava-se premente a necessidade de regulamentar o fato social, integrando-o ao direito estatal e conferindo proteção e tutela oficiais a essa parcela da população que se encontrava marginalizada. No campo normativo, notava-se, na experiência comparada, alguns modelos passíveis de adaptação para a integração desse fenômeno ao ordenamento.

Gama e Affonso (2019, p. 3-6) mencionam o livro *Elementos de Direito Urbanístico* (1997), de Ricardo Lira, que já apontava a possibilidade de instituição de um direito de superfície sobre a propriedade superficiária, denominado direito de sobrelevação, figura já admitida no direito italiano e no direito suíço. Apontam também que o direito português já havia se manifestado de forma explícita na regulamentação da sobrelevação.

No Brasil, Gama e Affonso (2019, p. 3-5) referem que o desembargador Marco Aurélio Bezerra de Mello já identificava o direito de laje como um direito insurgente, estabelecido pelas comunidades de baixa renda nos grandes centros urbanos, em que as pessoas alienam, de forma gratuita ou onerosa, a laje de suas propriedades para que outros construam, configurando, assim, um mecanismo paraestatal de aplicação do direito de superfície. Da mesma forma, consoante Gama e Affonso (2019), Fernanda Amarante observava a prática social do direito nas favelas do Rio de Janeiro, especialmente no Rio das Pedras, onde se criou um cartório interno para o registro de compras e vendas de lajes, e defendia a regulamentação desse instituto como forma de garantir o acesso ao direito à moradia social.

O direito de laje vigorava sem regulamentação própria, recebendo tratamento no plano do direito das obrigações e dos contratos. Corrêa e Menezes (2016, p. 184) esclarecem que:

o “Direito de Laje” ocorre de diversas formas, contudo, a mais recorrente é quando um morador de uma habitação térrea vende a outra pessoa o “direito” de construir moradia sobre a laje de sua casa. Outra forma em que se manifesta o “Direito de Laje” é quando o futuro morador do terreno de superfície vende a sua laje sem que sua casa esteja pronta ou sem, sequer, que a laje esteja construída. Nesses casos, o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua futura moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o “Direito de Laje”, mesmo em circunstâncias especiais, como no caso do contrato de venda de laje não construída.

Com o propósito de conferir regularização fundiária a diferentes situações urbanas e rurais, beneficiando as populações mais carentes, foi editada a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que introduziu o direito de laje na legislação brasileira, tendo como justificativa a promoção da regularização fundiária das favelas. Constam dos itens 113 a 115 de sua Exposição de Motivos:

VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje. 114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio. [...] O direito de

laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas (Brasil, 2016c, p. 12).

A referida MP nº 759/2016 acrescentou um inciso a um artigo do Código Civil (Brasil, 2016b, art. 1.225, inc. XIII), prevendo o novo direito real de laje, ao qual conferiu um conceito que

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

A MP nº 759/2016 (Brasil, 2016b) foi convertida, posteriormente, na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com algumas alterações, a saber: (I) a lei não repetiu a definição de direito real de laje, embora materialmente ainda defina e espelhe o instituto; (II) revogou a disposição que, na MP, constava do art. 1.510-A, §1º, do Código Civil, segundo a qual o direito de laje aplicava-se apenas quando fosse constatada a impossibilidade de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações e terrenos; (III) abandonou a restrição de que só seriam consideradas unidades imobiliárias autônomas aquelas que mantivessem isolamento funcional e acesso independente; (IV) autorizou a cessão da superfície para a instituição de um sucessivo direito real de laje, o que era vedado na MP; (V) estabeleceu um direito de preferência, não previsto na MP.

Com a referida lei, foram definitivamente incorporados ao Código Civil os artigos 1.510-A a 1.510-D, cujos principais aspectos e características serão abordados em tópico próprio deste capítulo, para melhor compreensão do instituto. Do mesmo modo, houve alteração na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com o acréscimo do §9º ao artigo 176, que dispõe sobre a instituição do direito real de laje (Brasil, 1973c).

Por fim, com a incorporação do direito real de laje ao ordenamento, despontou-se dúvida quanto à extensão do seu alcance: mantém-se aplicação restrita aos fenômenos sociais do puxadinho, que procurou regular em seu surgimento, ou se adquiriu caráter de aplicação geral, abrangendo outras situações da vida cotidiana. Gama e Affonso (2019, p. 10) sintetizam bem a questão:

Não obstante, algumas lacunas ainda precisam ser preenchidas, como é o caso do escopo de aplicação do instituto, isto é, foi ele criado com um público-alvo determinado, qual seja, da população de baixa-renda que habita as comunidades periféricas e favelas dos grandes centros urbanos, ou foi criado de forma indistinta, quer isto dizer, podendo ser usado indiscriminadamente como forma de regularização urbana em geral? Em princípio, nos filiamos à primeira corrente, mas, sem dúvidas, a temática ainda precisa ser amadurecida [...].

A MP nº 759/2016 foi convertida, posteriormente, 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 para que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente erguida sobre o solo. O instituto deve prestigiar as relações sociais que motivaram seu advento ao direito civil, como forma de promover a regularização formal da habitação para as pessoas mais necessitadas, de modo a lhes permitir diversas consequências econômicas e sociais, sem, contudo, que esteja impedido de regular outras situações da vida civil, nas quais o instituto possa se amoldar e conferir finalidade útil e social aos seus beneficiários.

3.2 O direito de laje como uma decorrência da função social da propriedade e do direito constitucional à moradia

Como visto no capítulo anterior, a propriedade pode ser entendida como uma relação jurídica complexa, que compreende uma gama de direitos e deveres mútuos entre o proprietário e a coletividade. Enquanto o titular tem o direito de ter sua propriedade respeitada, a coletividade tem o direito de que a propriedade atenda à sua função social, de modo que o exercício das faculdades inerentes à propriedade atenda ao interesse coletivo. De igual modo, exige-se da coletividade o dever de se abster de molestar a propriedade e, de outro lado, exige-se do titular o dever de cumprir a função social.

De acordo com essa perspectiva, a Constituição da República de 1988 positivou, em seu artigo 5º, inciso XXIII, que a propriedade atenderá à sua função social, de forma a satisfazer os interesses tanto do proprietário quanto de toda a coletividade (Brasil, 1988). O Código Civil de 2002 trouxe, como um de seus princípios, a socialidade, corroborando que as faculdades da propriedade — uso,

fruição, disposição e reivindicação — devem ser exercidas de acordo com a função social da propriedade, a qual é alcançada quando são proporcionados benefícios tanto individuais quanto coletivos.

Além de um princípio constitucional, Castro (2019, p. 237) defende que a “função social da propriedade é uma cláusula geral do Código Civil, cuja análise e interpretação caberá ao aplicador do direito, de acordo com as circunstâncias apresentadas no caso concreto, para se perquirir seu efetivo cumprimento”.

Como decorrência dessa cláusula geral, o próprio Código Civil dispõe que o direito de propriedade “deve ser exercido de acordo com suas finalidades econômicas e sociais” (Brasil, 2002a, cap. I, art. 1.228, §1º). O direito de laje surge, então, dentro desse contexto em que a propriedade procura corresponder também ao bem-estar coletivo, articulando-se igualmente com outros princípios e direitos constitucionais, em especial o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana.

Dentro dessa ideia, e no contexto de um Estado Democrático, a propriedade deixa de ser vista como um fim em si mesma e passa a constituir um instrumento de garantia dos direitos fundamentais. Logo, “a ideia não é assegurar a propriedade para aqueles que já a tem, mas propiciar à população um mínimo existencial, ou seja, prover condições para que todos vivam com dignidade” (Silva, 2020, p. 300).

A propriedade, segundo Rosenvald (2017), mantém um formato tridimensional, dividido em garantia, acesso e função social. Cada dimensão está vinculada a uma perspectiva dos direitos fundamentais. A garantia visa tutelar as liberdades dos cidadãos no Estado Democrático de Direito; o acesso equivale à igualdade material, buscando-se tratar os iguais de maneira igual e os desiguais de maneira desigual; e a função social relaciona-se à solidariedade, entendida como uma cláusula geral, cujo preenchimento cabe ao intérprete e ao aplicador do direito. Silva (2020, p. 301) conclui em semelhante análise que o “direito de laje, como instrumento de implementação da função social da propriedade, preenche todas essas três dimensões”.

Quanto ao direito à moradia, há quem o situe, inclusive, como um direito humano fundamental autônomo. Andréa e Gundim (2020, p. 59) elucidam que

sendo o direito à moradia um nítido direito humano fundamental previsto pela Constituição Federal, o direito de laje, uma decorrência direto do primeiro (que é seu pressuposto fundamental), também possui referida força normativa; até mesmo porque a sua concreção,

no âmbito das populações carentes especialmente, representa a tutela máxima do direito à moradia.

O direito à moradia foi incorporado à ordem jurídica internacional pelo Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), de 1966, da Organização das Nações Unidas, ao reconhecê-lo como um direito social, cujo dever de implementação e garantia é de responsabilidade de todos os Estados aderentes. Com efeito, preconiza o tratado que:

os Estados partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhora contínua de suas condições de vida. Os Estados partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento (Brasil, 1992, art. 11).

O Brasil positivou o direito à moradia na Constituição de 1988 por intermédio da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, que alterou o artigo 6º para prever que “são direitos sociais a educação, a saúde, 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” (Brasil, 1988, cap. II, art. 6º). No entanto, a norma constitucional não especificou em que consiste o direito à moradia, nem a forma como deve ser exercido.

Nesse ponto, autores entendem que se trata da moradia adequada, tal como prevista no PIDESC, cujo conteúdo abarca diversos sentidos, os quais, de acordo com Mastrodi e Rosmaninho (2013, p. 125), podem ser assim explicados:

[...] integram o conceito de moradia adequada: (a) uma condição de ocupação estável, ou seja, morar em um local sem o medo de remoção ou de ameaças indevidas ou inesperadas; (b) acesso a serviços, bens públicos e infraestrutura, como energia elétrica, sistema de esgoto e coleta de lixo; (c) acesso a bens ambientais, como terra e água, e a um meio ambiente equilibrado; (d) moradia a um valor acessível ou com subsídios ou financiamento que garantam custos compatíveis com os níveis de renda; (e) boas condições de habitação, respeitado um tamanho mínimo, com proteção contra frio, calor, chuva, vento ou outras ameaças à saúde, riscos estruturais e suscetibilidade de doenças; (f) acesso prioritário à moradia para grupos em situação de vulnerabilidade ou desvantagem; (g) localização adequada, com acesso a médicos e hospitais, escolas, creches e transporte, em áreas urbanas ou rurais; (h) adequação

cultural, construída com materiais, estruturas e disposição espacial que viabilizem a expressão de identidade cultural e diversidades dos vários indivíduos e grupos que a habitam.

Segundo os autores, as diretrizes para o conceito de moradia adequada foram extraídas da Relatoria Especial da ONU, tal como da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, realizada em Istambul, em 1996, a qual apregoa, entre outros pontos, no seu artigo 61 que:

os governos devem tomar medidas apropriadas para promover, proteger e garantir a realização plena e progressiva do direito à moradia adequada. Tais medidas são, entre outras, as seguintes: [...] 3. adotar políticas destinadas a tornar as moradias habitáveis, acessíveis e disponíveis, mesmo para aqueles que não podem pagar uma moradia condigna por conta própria [...] (Mastrodi; Rosmaninho, 2013, p. 125-126).

Logo, percebe-se que o surgimento do direito à laje representou uma garantia do direito social à moradia adequada por parte do Estado, ao procurar tutelar as populações mais vulneráveis, conferindo-lhes a formalização de um direito real, bem como das consequências econômicas dele advindas.

João (2019, p. 38), para corroborar uma conclusão no mesmo sentido, faz o seguinte dimensionamento:

Na prática, em face da crescente e desordenada ocupação urbana, destaca-se que, embora não seja atual o último censo demográfico realizado pelo IBGE, “em 2010, 6% da população do País (11.425.644 pessoas) morava em aglomerados subnormais”. Assim, diante da realidade social contemporânea, exige-se a concretização não apenas de intervenções públicas, mas também de prestações normativas por parte do Estado para fins de regularização dessa nova espécie de moradia que há muito já se observa. É nesse contexto que surgiu recentemente, como um dos meios legais de proteção do direito fundamental social à moradia, a criação do instituto [...], o direito de laje.

Melhen, Zanini e Cintrão (2022, p. 31) entendem que a opção do legislador, ao regulamentar o direito de laje de modo a conferir titulação aos seus ocupantes, foi adequada e se coaduna com o direito à moradia:

Nesse sentido, vários arranjos são criados, dentro da informalidade, para suprir a questão do direito fundamental à moradia. Nas mazelas habitacionais urbanas, a lógica espacial demanda a verticalização de

moradias. No asfalto, erguem-se prédios; no morro, constroem-se lajes. Com o agravamento contínuo do processo de favelização, veio à tona a questão fundiária, como forma de resgate da dignidade de seus habitantes e, também, em atendimento aos preceitos legais e constitucionais que dispunham sobre políticas públicas voltadas à função social da propriedade e à função social da cidade. [...] Quanto à normatização da laje, apesar de haver várias críticas relacionadas à opção do legislador em priorizar a titulação da posse e não o acesso à moradia digna, essa parece ter sido uma escolha acertada. Nos países que garantem o acesso à propriedade aos seus cidadãos impera o verdadeiro espírito do Estado de Direito e a sociedade apresenta crescimento e padrão de vida digno aos seus habitantes.

O direito à laje, conforme depreende a seguir, é um direito real que deve constar em matrícula autônoma no Registro de Imóveis e, com isso, viabiliza ao seu titular o acesso ao crédito, com o bem objeto da matrícula dado como garantia.

Souza (2021, p. 271) sublinha que

por constituir uma nova modalidade de direito real sobre a coisa própria, o Direito de Laje se torna, ainda, importante mecanismo para obtenção de linhas de financeiro, pois consiste em nova modalidade de direito real que pode ser dado em garantia. Tal fato produz importante circulação do crédito, o que pode levar ao aquecimento de setores da economia nacional.

Em que pese o prestígio do instituto perante a maioria da doutrina, enquanto instrumento de realização da função social da propriedade e do direito à moradia, existe uma crítica contundente de que o direito de laje estaria fundamentado nas premissas do direito civil constitucional, particularmente no caráter existencial da situação jurídica do direito real. Em verdade, por trás do discurso de ampliação dos direitos sociais, o direito de laje representa uma primazia aos ganhos do mercado e, conseqüentemente, da velha dinâmica do direito privado.

Oliveira e Ribeiro (2020, p. 120-121) sintetizam bem a crítica existente:

Em face dessa dificuldade dos fundamentos de constitucionalização do direito civil, de ampliar o acesso à moradia ao longo das últimas décadas, sustentar permissão de um caráter social do direito real de laje pode escamotear as finalidades que determinaram a introdução do instituto no ordenamento jurídico brasileiro, justo no momento em que o discurso de ampliação dos direitos sociais, no campo político, em decorrência da crise econômica, aprofundada a partir de 2015, perdia primazia em favor da racionalidade de preservação de ganhos nos mercados. No atual cenário político, a regulação do direito real de laje ganha um sentido mais econômico do que social podendo estar em causa a formalização de titularidade proprietária para

pessoas de baixa renda, de modo a criar oportunidades de dinamização do mercado imobiliário e do mercado de crédito, mediante formas de captura de rendas e de juros. Essa questão fica mais clara quando observado que, na Lei nº 13.465/2017, o direito real de laje se insere na estrutura da regularização fundiária urbana. [...] Contudo, a perspectiva social e de promoção da pessoa, que gravita em torno do instituto da regularização fundiária, parece ter ficado em segundo plano, com a edição da Lei nº 13.465/2017, em que avulta o aspecto econômico da titularização proprietária no espaço urbano. [...] Ainda que os aspectos sociais e de acesso à moradia estejam contemplados na Lei nº 13.465/2017, a regulação fundiária carrega o propósito de multiplicação de titulação atrelado às finalidades econômicas do direito de propriedade privada. Assim, o propósito de política pública inerente à regularização fundiária, acaba reduzido em favor da prevalência de interesses econômicos. A regulação do direito real de laje, nesse contexto, se insere na lógica de premissa de sociedade regulada pelo direito privado. [...] A dinâmica de construção sobre lajes pode impulsionar o mercado de crédito, especialmente no Brasil em que, [...], os salários baixos não permitem acumular poupança, sem contar as possibilidades de ganhos propiciados pela redução da moradia a simples ativo financeiro. [...] A tutela do direito real de laje na lógica da premissa de sociedade de direito privado é indicativo de que os fundamentos do direito civil podem estar atravessando uma mudança de paradigma, em que o compromisso com a existencialidade da pessoa caminha para se tornar discurso vazio, confrontado com as exceções e urgências ditadas pela dinâmica dos mercados assimilados pelo ordenamento jurídico e pelos tribunais.

De modo contrário, destacando o valor positivo da legislação, Rosenvald (2022, p. 297) intercede:

Em um ou outro caso, o mérito da nova legislação é o de sinalizar que o acesso à propriedade da laje é significativamente superior à factualidade da posse. Enquanto a existência da posse demanda efetividade e aparência – o constante exercício e fruição –, o direito de propriedade é um signo cadastral, vínculo formal de exclusividade entre o bem e a pessoa, deferindo-lhe a titularidade mesmo que eventualmente não exercite a posse. Mais do que uma simbologia, o registro do então fato social da laje como unidade autônoma, legaliza o gueto e converte o “outsider” em membro da cidade formal. A universalização de titularidades transforma um capital morto (posse) em ativo circulável, seja pela regularização formal da laje para fins comerciais do próprio titular (o que a lei não exclui), seja pela via de hipotecas ou propriedades fiduciárias sobre a laje, permitindo que milhares de famílias finalmente tenha acesso a financiamentos bancários para a abertura de negócios.

Não obstante a contundência da crítica, o direito de laje, enquanto direito formalmente reconhecido e apto ao ingresso no registro de imóveis, habilita seu

titular à segurança registral e a toda a gama de benefícios decorrentes, além dos benefícios econômicos referentes ao bem, inclusive sua utilização como forma de garantia. O acesso ao sistema econômico é consequência da função social da propriedade, de modo que o direito de laje cumpre, até certo ponto, seu escopo, assim como o do direito à moradia.

3.3 Situação jurídica do direito de laje

Após a apreensão do contexto e das razões do surgimento do instituto, bem como sua importância para o cumprimento dos desideratos constitucionais, torna-se relevante explorar os elementos e características desse novo direito.

3.3.1 Aspectos conceituais e atecnia do nome laje

No âmbito técnico da construção civil, as lajes são consideradas como

estruturas que realizam a interface entre pavimentos de uma edificação, podendo dar suporte a contrapisos ou funcionar como teto. Geralmente, apoiam-se em vigas, que por sua vez, apoiam-se em pilares e realizam a distribuição adequada da carga da edificação (Mello, 2020, p. 57).

Antes de sua positivação, o fenômeno social da laje já era enfrentado pelo Poder Judiciário, que reconheceu o direito de laje enquanto um direito de natureza obrigacional em questões referentes à cessão de tal direito. Nesse sentido, por exemplo, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (2013, n.p.), no âmbito da AC nº 0003373-04.2010.8.19.0028, decidiu que:

Venda de laje. Direito obrigacional. Ilegitimidade configurada diante da natureza do direito. Direito de sobrelevação configurado, ainda que não disciplinado pelo Código Civil de 1916 ou 2022. Direito de natureza obrigacional. Desnecessidade de outorga uxória. Inexistência de nulidade, eis que não se trata de direito real, dispensando-se a escritura pública [...].

Após sua incorporação ao ordenamento jurídico, a laje tornou-se um direito real, porque passou a constar no rol do artigo 1.225 do Código Civil de 2002, e foi conceituada por Mello (2020, p. 57) a partir dos elementos constantes do artigo

1.510-A do Código:

A laje é um direito real que 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 fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Farias e El Debs (2018, p. 64) conceituaram o novo instituto do seguinte modo:

A laje ou direito sobre a laje (ou, ainda, direito de laje), pode ser conceituada como a nova lâmina de propriedade criada através de cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.

Para alguns doutrinadores, a exemplo de Souza (2021, p. 274), o termo *laje* não foi o mais adequado para a designação do instituto, pois a laje, conforme o conceito técnico, designa a cobertura superior que um imóvel recebe em sua estrutura, com o objetivo de servir como proteção. Entretanto, o instituto criado pode também estar situado no subsolo, abaixo do imóvel, e não apenas sobre ele. Apesar da atecnia, o legislador optou por tal expressão para abranger um termo já amplamente difundido no Brasil, que se refere ao fenômeno social das várias ocupações irregulares e, com isso, reforçar o caráter popular da Lei nº 13.465/2017, denominando o instituto como direito de laje (Brasil, 2017a).

Em conformidade com o que será abordado a seguir, há uma discussão substancial acerca da natureza jurídica do instituto, motivo pelo qual Matuszewski (2021, p. 55) opina que a localização topográfica escolhida pelo legislador ao elencar o direito de laje no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, imediatamente depois dos direitos reais de garantia, não foi a mais adequada, porque teria ficado melhor situada se posicionada logo após o direito de propriedade.

3.3.2 Natureza jurídica

Com a introdução do direito de laje no rol do artigo 1.225 do Código Civil, pela

Lei nº 13.465/2017 (resultado da conversão da Medida Provisória nº 759/2016), restou incontestável sua natureza jurídica como direito real. Atualmente, o direito de laje consta no inciso XIII do referido artigo, em razão da redação conferida ao Código pela Lei nº 14.620/2023. A controvérsia, no entanto, cinge-se à sua classificação como direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia (direito real de gozo ou fruição). A maior parte dos estudos sobre o tema concentra-se nessa divergência, pois as características legalmente atribuídas à laje ora a aproximam do direito de propriedade — classificado como direito real sobre coisa própria —, ora do direito de superfície, que é classificado como direito real sobre coisa alheia.

A divergência doutrinária surge em virtude de o legislador ter conferido ao direito de laje uma estrutura semelhante ao direito de superfície, já que se trata de direito real que se projeta sobre edificação alheia, onde o lajeário, para ter acesso à sua laje, utiliza áreas de interesse comum do edifício, pertencentes ao cedente (proprietário da construção-base). Por outro lado, o Código Civil estabeleceu o fracionamento do bem imóvel em unidades imobiliárias diversas e de forma perpétua, com a instituição desse direito em matrícula imobiliária própria (Provensi, 2022, p. 92). Um posicionamento diverso, considerado enquanto uma terceira corrente, entende o direito de laje como uma figura híbrida, que deve receber um tratamento autônomo, em razão de suas especificidades, não sendo, portanto, categorizado nem como direito real próprio nem como direito real sobre coisa alheia.

Para tal corrente, a questão sobre a natureza jurídica do direito de laje mantinha importância antes de sua positivação no ordenamento jurídico, porque se buscava adequar a situação da laje a algum dos direitos reais tipificados — a superfície, o condomínio e a propriedade horizontal. Com o advento da normatização própria, tornou-se desnecessária a tentativa de encaixar o direito de laje em alguma situação jurídico-real preexistente, visto que a própria lei assim o fez ao criar a nova categoria de forma autônoma.

Gama e Affonso (2019, p. 14) ressaltam que

[não] se questiona que o direito de laje apresenta os contornos do direito de propriedade, pois confere ao seu titular os poderes de uso, gozo e disposição, mas ele apresenta diversos contornos de condomínio, como no que concerne à utilização do espaço comum e à própria existência de um direito de preferência. O próprio artigo 1510-C remete à aplicação, no que couber, das normas aplicáveis

aos condomínios edilícios, o que reforça o argumento de que se trata de uma figura híbrida, que acaba por congrega elementos de diversos outros direitos para inaugurar um novo direito, com nova natureza. Ainda que se assemelhe o direito de laje a um “ornitorrinco jurídico”, dada a sua proximidade nítida com outros institutos, como a superfície, o condomínio e a propriedade, o direito de laje deve ser encarado como uma figura autônoma, o que é sugestionado pela própria lei, dada a sua especificidade ontológica e sua finalidade prática de efetivar o direito à moradia em lugares específicos. Assim, o direito de laje deve ser tratado como um direito real autônomo, embora seja necessário o recurso a normas de outros institutos, o que é perfeitamente normal, quando se tem como concepção basilar a ideia de um sistema de normas ordinárias, que orbitam, de maneira funcionalizada, à Constituição, cujo eixo fundamental é a dignidade da pessoa humana.

Mediante o fundamento, o direito de laje coexistiria com os demais direitos reais, porém de forma autônoma, tomando emprestadas características normativas de cada um deles quando necessário, com a intenção de suprir eventuais lacunas, uma vez que, para os que compartilham desse entendimento, “o direito real de laje não é outro direito senão o direito real de laje” (Gama; Affonso, 2019, p. 15).

3.3.2.1 *Direito de laje como um direito real sobre coisa própria*

Existem características substanciais do direito aqui discutido que evidenciam sua aproximação à propriedade e, conseqüentemente, sua classificação como direito real sobre coisa própria (*ius in re propria*).

O direito de laje é constituído com a abertura de matrícula própria, tornando-se uma unidade imobiliária autônoma, conforme previsão legal (art. 1.510-A, § 3º, do CC/02). O descerramento de matrícula para a constituição do direito real é uma situação típica do direito de propriedade imobiliária e encontra respaldo no princípio da unidade matricial (ou princípio da matrícula) do direito registral, que determina que para cada imóvel autônomo deve haver uma matrícula individual. Logo, as propriedades imobiliárias autônomas refletem-se no fôlio real por meio de matrículas independentes.

Em vista disso, a laje assume um elemento próprio da propriedade, afastando-se da característica dos direitos sobre coisa alheia, que exigem registro na matrícula do bem. Ferro (2019, p. 153-154) para corroborar tal argumento, aponta que:

Como não se concebe o manejo de duas propriedades distintas (dois imóveis) em uma mesma matrícula, a opção legislativa da não abertura de matrícula quando da instituição de superfície reforça sua natureza de direito real limitado, a despeito de derrogar o princípio da acessão em relação às construções efetuadas. Ressalta, por outro lado, a natureza de propriedade da laje, já que, em sendo propriedade, não poderia conviver com outras propriedades na mesma matrícula, quais sejam a do terreno e de eventuais outras lajes constituídas na edificação. Daí a já mencionada previsão de abertura específica quando de sua instituição (art. 1.510-A, §3º do CC), repetida no acréscimo efetuado pela LRF à LRP, §9º do art. 176, em que se estabelece que, para cada laje criada, nova matrícula deverá ser criada para representar esta unidade autônoma, com averbações de remissões recíprocas para controle de disponibilidade e correlação.

Rizzardo (2017) reforça a ideia do direito de laje enquanto um direito real de propriedade, com base na abertura de matrícula no registro de imóveis, afastando-a, assim, do direito de superfície.

Kümpel e Borgarelli (2017) compreendem o direito de laje como direito real sobre coisa própria devido à unidade de poder, que permanece exclusiva do titular (lajeário ou cessionário) após o ato de cessão e abertura da matrícula, sendo limitado apenas pelos deveres de convivência com as unidades habitacionais vizinhas, em razão do direito de vizinhança. Não ocorre divisão de poder, como acontece nos direitos reais sobre coisa alheia de fruição, garantia ou aquisição, conforme se observa:

não há dois titulares; o titular do imóvel-base não guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns, tal qual ocorre no direito de vizinhança. A relação jurídica estabelecida entre o titular da propriedade da construção-base e os titulares das lajes é gradualmente informada pelo negócio jurídico constitutivo do direito em discussão. Derivam-se efeitos no plano obrigacional, ordinariamente (Kümpel; Borgarelli, 2017, n.p.).

Loureiro (2017, p. 74-75) defende que o legislador não agiu adequadamente ao inserir o novo instituto no artigo 1.510-A do Código Civil, junto com os demais direitos de garantia, porque este não guarda afinidade com eles. O correto teria sido inserir o direito de laje no capítulo que trata das regras gerais da propriedade, já que o legislador criou uma nova modalidade proprietária, com melhor adequação topográfica do instituto após a regulamentação do condomínio edilício. Ademais,

trata-se de um instituto *sui generis*, que não se confunde com o direito de superfície, nem com a amplitude da propriedade plena, tornando-se o adquirente dono da construção erigida. Para ele:

Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício (Loureiro, 2017, p. 75).

Oliveira (2017), que participou da elaboração da lei como assessor jurídico do Senado, enfatiza de forma categórica que a laje constitui um novo direito real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade. Sua natureza é esclarecida pela leitura dos artigos incorporados ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos, pois ao direito de laje são conferidos todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor). Destaca que:

Na forma como foi redigido o Código Civil, nesse ponto, o Direito Real de Laje é uma espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea. Esse espaço tridimensional formará um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo. A figura geométrica dependerá da formatação da sua base de partida e também dos limites impostos no ato de instituição desse direito real e das regras urbanísticas. Teoricamente, esse espaço poderá corresponder a um poliedro em forma de pirâmide ou de cone, se isso for imposto no ato de instituição ou em regras urbanísticas. Esse espaço pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje do prédio existente no terreno ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo (Oliveira, 2017, p. 6).

Também Rosenvald (2017) entende que o direito de laje, mediante a conformação dada pela Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017a), consiste em uma nova manifestação da propriedade e, assim, em um direito real sobre coisa própria. Isso porque, na contemporaneidade, a propriedade não mantém mais um perfil monista, no qual o bem imóvel está ligado ao solo físico ou idealmente por uma fração. O autor ressalta que “a seu turno, o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal, seja em termos de disposição ou do trânsito jurídico em geral” (Rosenvald, 2017, n.p.).

Na mesma linha, Farias, El Debs e Dias (2018, p. 64) defendem a posição de que se trata de um direito sobre coisa própria, visto que a laje é um direito autônomo, complexo e sem subordinação jurídica ao imóvel-base:

Indo mais longe, o direito real de laje faz nascer um novo imóvel, autônomo e independente do preexistente, [...] É reconhecido, inclusive, ao lajeário um feixe de poderes, assemelhados àqueles conferidos ao titular da propriedade (CC, art. 1.228), envolvendo o usar, gozar, dispor e, seguramente também o reivindicar – apesar da lacunosa redação do texto legal.

Outro argumento que busca confirmar o direito de laje como uma forma de propriedade foi apresentado por Ferraz (2018), cujo entendimento leva em conta a finalidade social do instituto criado. Assim, para conferir efetividade aos objetivos do instituto, conforme expostos na exposição de motivos da MP nº 759, o direito de laje é concebido como uma ferramenta plástica, capaz de se adaptar às múltiplas situações de irregularidade construtivo-possessória, debelando os efeitos deletérios sobre as pessoas diretamente afetadas, e possibilitando a satisfação de seus interesses e direitos. Considerado como propriedade, o direito de laje garantiria não apenas a segurança jurídica, mas também a possibilidade de inserção da propriedade imobiliária como ativo financeiro. A autora esclarece:

O direito de superfície ou a sobrelevação bem poderiam solucionar parte do problema, na medida em que garantiriam segurança jurídica de moradia. Mas não seriam de trânsito tão fácil quanto o direito de propriedade, particularmente no que diz respeito aos direitos de garantia. A propriedade imobiliária regular é ativo de alta aceitação no mercado de crédito e permite a contratação de empréstimos a juros mais acessíveis. Tanto esse como aspectos sociológico e antropológicos relacionados à questão da moradia devem ser levados em consideração se se pretende dar maior efetividade ao direito de laje. Considerada a função social da propriedade, os princípios da operabilidade e da sociabilidade, a razão pela qual foi criado o instituto e sua origem nas comunidades carentes, outra não pode ser a conclusão senão a de que existe de fato uma nova modalidade de direito de propriedade, um novo tipo de domínio (Ferraz, 2018, p. 47-48).

Apesar do sólido embasamento dessa primeira corrente, importantes autores entendem o direito de laje como um direito real sobre coisa alheia.

3.3.2.2 *Direito de laje como um direito real sobre coisa alheia*

Em oposição, encontram-se aqueles que situam o direito de laje como um direito real sobre coisa alheia, por manter os atributos desta categoria de direitos. Sob essa perspectiva, o argumento de que a obrigatoriedade de abertura de matrícula individual para o direito de laje o equipara à propriedade não é suficiente para descaracterizar sua verdadeira natureza de *ius in re aliena*. Pacheco, Cimino e Silva (2023, p. 6) aduzem que “o argumento, não obstante, é frágil, pois a abertura de uma matrícula própria, aspecto formal e acessório, não tem força de mudar a natureza jurídica da categoria”, e complementam:

De fato, o mero descerramento de matrícula não pode ser visto como elemento determinante da qualificação jurídica de um direito real, sob pena de inversão lógica: o instrumento ficaria sobreposto ao direito material. Pode até ser um indício, mas não existe uma relação necessária entre abertura de matrícula e extensão de poderes jurídico-reais (Pacheco; Cimino; Silva, 2023, p. 6).

Em acréscimo, o argumento poderia ser refutado por conta da obrigação de averbação do direito de laje na matrícula do imóvel da construção-base, conforme exigido pelo art. 176, §9º, da LRP, com a redação conferida pela Lei nº 13.465/2017, o que demonstraria um nexo de acessoriedade que é próprio dos direitos reais sobre coisas alheias. Refuta-se, também, o argumento de que o titular do direito de laje, assim como o proprietário, mantém os mesmos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar, equiparando-se, portanto, aos direitos reais sobre coisa própria.

Com efeito,

[o] que se quer dizer é que o critério da plenitude dos poderes conferidos ao titular do direito real, embora talvez seja, de fato, o critério distintivo do direito de propriedade em relação aos demais direitos reais, não é o mais apropriado para a qualificação do direito real de laje como forma de direito de propriedade. Basta ver que se poderia cogitar da aplicação deste critério de forma inversa à hipótese, isto é, poder-se-ia cogitar do direito real de laje como direito real sobre coisa alheia, justamente por ser “indeterminado, onicompreensivo, vago e transcendente” — nas expressões de Lodovico Baresi —, não se mostra como o mais preciso para qualificar o direito real de laje como direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia (Pacheco; Cimino; Silva, 2023, p. 9).

Além dos argumentos de refutação, defende-se a natureza de direito sobre coisa alheia para a laje, devido à sua proximidade com o direito de superfície. Tartuce (2021, p. 580) identifica um motivo importante para considerar o direito de laje enquanto um direito de gozo ou fruição, visto que o cedente ou lajeiro (proprietário da construção-base) permanece com o direito de reaver a estrutura da construção-base, a qual inclui a própria laje, enquanto o lajeário (cessionário) não teria o direito de reivindicá-la contra terceiros, possuindo apenas o direito de ingressar com ações possessórias — situação que caracteriza o direito real sobre coisa alheia de gozo ou fruição.

Castro (2019, p. 230-231), por razões semelhantes, afasta a natureza de propriedade da laje, assim ponderando:

Sob essa perspectiva, cumpre registrar que o direito real de laje pressupõe a propriedade de um imóvel, tido como construção-base, sobre o qual será construído novo pavimento em sua superfície superior (laje sobreposta ou em sobrelevação) ou inferior (laje sotoposta ou em infrapartição). Portanto, não se considera um direito real autônomo, independente. Ao contrário, depende, inclusive, da aquiescência expressa do proprietário do imóvel-base. Assim, a despeito de ter matrícula independente, o que confere ao titular da laje o direito de disposição, conserva seu caráter acessório, enquadrando-se no rol dos direitos reais de uso e fruição. Ademais, importa registrar que a propriedade imóvel é constituída pelo solo e não apenas pela construção a ele incorporada, conforme se infere do art. 79, do Código Civil. Verifica-se, ainda, que a titular da laje não foi concedido o direito de reivindicar a coisa, exclusivo do proprietário nos termos do art. 1.228 do Código Civil [...] Dessa forma, cabe ao titular do direito real de laje protegê-la, utilizando-se dos meios judiciais clássicos de tutela da posse, eis que indiscutível sua condição de possuidor, mas não por meio do juízo petitório e sim do juízo possessório, seguindo linha de intelecção daqueles que consideram o direito de laje um direito real sobre coisa alheia.

No mesmo sentido, Gagliano (2017, n.p.) entende que a laje tem natureza acessória, classificando-se como direito real sobre coisa alheia, por depender da construção-base: “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 sobre a construção original, de propriedade de outrem”. Explica, ainda, que não se trata de propriedade sobre a laje, porque, se assim fosse, seria um direito sobre a própria coisa e abrangeria o solo; todavia, não é o que ocorre no direito de laje. Por tal motivo, entende que o mais adequado seria

a adoção da expressão direito sobre a laje, e não direito de laje.

O próprio Gagliano, em conjunto com Pamplona Filho (2020, p. 1.116), explica a diferença:

Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular “animus”, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize, pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel originário, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área.

Até o momento, não há precedente que trate especificamente do tema; porém, no ano de 2017, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.478.254/RJ (Brasil, 2017c), fez menção à doutrina que classifica o direito de laje enquanto um direito sobre coisa alheia.

3.3.2.3 *Projeto de Lei nº 2.455/2021*

Tramita na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 2.455, de 2021, proposto pelo deputado Altineu Côrtes, que visa acrescentar dispositivos ao Código Civil de 2002 sobre o direito de laje, incluindo a inserção do art. 1.510-F, que pode definir a posse do direito da laje como um determinado direito real autônomo. Isso pode conferir ao titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver (Cortês, 2021).

Conforme essa disposição, as faculdades atribuídas ao direito de laje são as mesmas conferidas ao direito de propriedade. Por tal razão, a discussão sobre sua natureza jurídica parecia resolvida, desde que o projeto fosse efetivamente convertido em lei, sendo possível extrair da legislação os fundamentos para qualificá-lo como direito real sobre coisa própria.

3.3.3 Comparação com outros institutos de Direito Civil: semelhanças e diferenças

Embora apresente aspectos semelhantes a outros institutos, como o direito de superfície e o condomínio edilício, o direito de laje não se confunde com eles, porque apresenta elementos próprios de distinção.

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002) extinguiu o instituto da enfiteuse; no entanto, introduziu o direito de superfície, previsto e regulamentado em seu artigo

1.225, inciso II, e nos artigos 1.369 a 1.377. Trata-se de um direito real limitado sobre coisa alheia, segundo o qual “o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis” (Brasil, 2002a, cap. X, art. 1.369). Entre suas características, realçam-se a finalidade de construção ou plantação, a proibição de perpetuidade em sua constituição, bem como a vedação à realização de obras no subsolo, salvo se inerentes ao objeto da concessão.

Há quem entenda “ser o direito de laje um desdobramento do direito real de superfície e que, desse modo, o legislador perdeu a oportunidade de inseri-lo no bojo da estrutura normativa dispensada à superfície” (Castro, 2019, p. 231). Albuquerque Júnior (2017), inclusive, sustenta que “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”.

Marchi (2018) defende que a laje consiste, na verdade, em uma forma de propriedade superficiária, e que a Lei nº 13.465/2017 a denominou indevidamente de “laje” (Brasil, 2017a). Segundo o autor, a introdução do instituto no ordenamento representa a admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil, além de que

não obstante a simpática e popular expressão “laje”, decorrente de praxe negocial, surgida nas favelas cariocas, de venda do pavimento superior das casas, tal inédita figura jurídica apresenta, na terminologia técnica do direito civil, já há muito tempo, nome e sobrenome: “propriedade superficiária” (Marchi, 2018, p. 11).

No entanto, embora guardem semelhanças, os institutos possuem peculiaridades que os distinguem entre si.

O direito de laje assemelha-se ao direito de superfície em alguns aspectos, como a possibilidade de transmissão a terceiros (arts. 1.370 e 1.510-A do CC/02) e o direito de preferência, em condições iguais, em caso de alienação (arts. 1.373 e 1.510-A do CC/02). Porém, os institutos mantêm os aspectos que os diferenciam.

Rizzardo (2017, p. 2) sublinha que, antes do advento do direito de laje, costumava-se atribuir ao direito de superfície sua extensão, a exemplo do Enunciado nº 568, da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (Brasil, 2013, n.p.), segundo o qual: “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato,

admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística”.

No entanto, para o autor, a distinção entre a laje e o direito de superfície pode ser encontrada no conceito atribuído pelo legislador, porque, no primeiro instituto se cede a superfície superior ou inferior de uma construção — onde se transfere “a laje ou o piso térreo, com todos os seus componentes, como as vigas, o que permite ao adquirente construir uma nova ou várias unidades, que passará para a sua titularidade, e não se enquadrando como acessão no terreno” (Rizzardo, 2017, p. 2). Com efeito,

[o] espaço alienado ou cedido terá direção vertical, e passa a ser autônomo, pertencendo a um novo titular. Sobre o espaço da moradia, onde existirá um suporte consistente, ou abaixo do piso térreo, uma pessoa adquire o direito de construir. Decorre a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas. Diferente é o direito de superfície, conforme acima visto, pois envolve também o direito de plantar, tendo prazo determinado ou indeterminado, mas nunca sendo definitiva a transferência, diferentemente do direito de laje (Rizzardo, 2017, p. 3).

Percebe-se que uma diferença nítida diz respeito à perpetuidade. O direito de laje é constituído para ser perpétuo e admite, apenas de forma excepcional, termo ou condição resolutiva, os quais dependem de pactuação, assim como ocorre com a propriedade em geral. Já o direito de superfície deve vigorar por prazo determinado, conforme previsto no art. 1.369 do CC/02.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) dispõe que o direito de superfície pode vigorar “por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública no cartório de registro de imóveis” (Brasil, 2001, art. 21). Tal dispositivo suscita debates, porque há quem entenda que a admissão do prazo indeterminado para o direito de superfície não implicaria a aceitação da superfície por prazo perpétuo, já que, caso contrário, haveria o retorno do instituto da enfiteuse. Contudo, existem defensores da possibilidade do prazo perpétuo para os casos de superfície de prédios urbanos constituídos sob a égide do Estatuto da Cidade (Matuszewski, 2021, p. 86).

O fato de o direito de superfície ser possível de vigorar por prazo indeterminado, consoante Andrea e Gundim (2020, p. 54), não impede sua resolução unilateral, caso não haja ajuste contratual prévio, “isto porque prazo indeterminado não é a mesma coisa que perpetuidade”.

Por se tratar de um direito resolúvel (porque o direito real do superficiário se extingue com o advento do termo ou condição) e que não indica a existência de unidades imobiliárias distintas, o direito de superfície se opera mediante registro na matrícula do imóvel do concedente (conforme art. 167, inciso I, item 39, da Lei nº 6.015/1973) (Brasil, 1973c), extinguindo-se, entretanto, mediante averbação, momento no qual o proprietário passa a deter a propriedade plena do terreno (art. 1.375 do CC/02). Tal característica reforça a sua natureza de direito real sobre coisa alheia, já que todos os atos relativos à propriedade do solo e à propriedade superficiária constarão de uma única matrícula.

Por sua vez, o direito de laje resulta em técnica registral diversa, pois demanda a abertura de matrícula própria para a constituição de sua unidade imobiliária autônoma (Brasil, 2002a, cap. IV, art. 1.510-A, §3º), o que fortalece o argumento, já mencionado, de que se trata de direito real sobre coisa própria.

Assim, ao contrário do direito de laje,

o direito de superfície não proporciona propriedade plena e perpétua, mas apenas resolúvel, desaguando em um desdobramento, pelo qual uma construção ou plantação é considerada, de forma separada, da propriedade do solo, mas ambas as propriedades incidem sobre o mesmo bem imóvel e não sobre unidades autônomas, assim como ocorre no direito de laje (Andréa; Gundim, 2020, p. 53-54).

Existe, também, uma clara diferença de escopo, porque, enquanto

a superfície tem por objetivo principal a exploração econômica de construções temporárias e regulares, tendo sempre, como objetivo final, a incorporação da acessão ao solo, [a laje,] tem por finalidade conferir verdadeira propriedade ao seu titular (Matuszewski, 2021, p. 87).

O último ponto de distinção diz respeito à possibilidade de percepção de renda no direito de superfície, uma vez que, em sua modalidade onerosa, o proprietário receberá o cânon, ou *solarium*, conforme a periodicidade definida. Na laje, contudo, após a cessão da superfície — seja a título gratuito ou oneroso —, o proprietário não mais receberá qualquer forma de renda (Castro, 2019, p. 232). Logo, embora haja entendimento de que a laje constitui uma modalidade de superfície, suas diferenças são significativas e justificam o tratamento legal como

institutos distintos. Outro instituto que guarda semelhança com o direito de laje, mas com o qual não se confunde, é o condomínio edilício.

O condomínio edilício é fruto da organização das sociedades modernas e surgiu no contexto da pressão populacional, do elevado preço do solo urbano e do avanço da tecnologia da construção civil, que permitiu a edificação em planos superpostos, tal como se observa nas principais cidades do mundo. Pode-se dizer que sua natureza jurídica é dúplice, porque apresenta uma duplicidade de direitos reais. Enquanto assegura, de forma ampla, o direito de propriedade da unidade autônoma — com as faculdades de usar, gozar e dispor, como na propriedade em geral —, impõe também restrições quanto ao terreno e às partes de uso comum do edifício, das quais o titular é proprietário apenas de fração ideal (Andrea; Gundim, 2020, p. 55).

Alguns aspectos do direito de laje se relacionam com o condomínio edilício, como a pluralidade de titulares e a partilha das despesas destinadas à conservação das partes que sirvam a todo o edifício (Brasil, 2002, cap. IV, art. 1.510-C). Do mesmo modo que o direito de laje enseja a criação de uma unidade autônoma, com matrícula própria, o condomínio edilício também compreende unidades privativas registradas em matrículas individualizadas no cartório de registro de imóveis.

Em face da aproximação entre os institutos, o Código Civil dispôs ser aplicável ao direito de laje, no que couber, a disciplina dos condomínios edilícios. Isso significa que, nas edificações onde houver tal direito, aplicar-se-ão as regras condominiais. Todavia, o Código não explicitou, de forma precisa, “o espectro de situações abarcadas pelas regras condominiais, ou, ainda, quais são essas regras condominiais aplicáveis” (Soares, 2018, p. 5).

Rizzardo (2017) reflete que, com base nessa regra, não apenas as despesas com a conservação e a fruição devem ser partilhadas pelos proprietários da laje e da construção-base, mas também outras responsabilidades decorrentes das obrigações próprias do condomínio edilício devem ser repartidas entre eles,

inclusive deveres de manutenção das partes comuns, aprovação das despesas, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, não alterar a destinação do imóvel, e não proceder de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (Rizzardo, 2017, p. 6).

Apesar das semelhanças, o direito de laje não se confunde com o condomínio edilício, nem consiste em uma espécie de condomínio. No condomínio edilício, além da unidade privativa, o proprietário titulariza uma fração ideal do terreno e da área comum. Já no direito de laje, o sujeito não é proprietário da fração ideal do terreno, tampouco das áreas comuns ou pertencentes a outros proprietários. Diz-se, com isso, que a grande diferença entre a laje e o condomínio refere-se à propriedade sobre as partes que servem ao todo. Enquanto no condomínio há propriedade comum sobre partes utilizadas em comum pelos condôminos — a exemplo do solo, da estrutura da construção, do telhado e das redes de distribuição de energia e água —, na laje,

cria-se modalidade de propriedade restrita à construção e que não implica condomínio entre o proprietário do solo que se encontre abaixo ou acima da laje, [de modo que o lajeário não mantém qualquer] participação sobre o terreno onde se erigem as construções, ou sequer sobre os pilotis ou qualquer outra base do terreno (Matuszewski, 2021, p. 84).

Outra diferença refere-se ao direito de preferência na venda das lajes, conferido inicialmente ao titular da construção-base e, sucessivamente, aos titulares das lajes ascendentes e descendentes (com prioridade à laje mais próxima da unidade alienada), o que não ocorre no condomínio edilício, visto que os proprietários das unidades autônomas não detêm preferência para aquisição das demais unidades em caso de alienação.

Apesar da existência do direito de preferência na venda das lajes, esse direito não foi previsto para a alienação da construção-base. A disposição sobre o direito de preferência na laje consta do artigo 1.510-D do Código Civil (Brasil, 2002a) e foi reforçada pelo Código de Processo Civil, em seu artigo 799, incisos X e XI, ao incumbir o exequente de requerer a intimação do titular da construção-base e dos titulares de lajes anteriores em caso de penhora do direito de laje.

Souza (2021, p. 277) entende que

o direito real de laje surge exatamente para atuar no hiato que há entre o direito real de superfície e o condomínio edilício. Trata-se de excelente instrumento para o mercado imobiliário na medida em que possibilita a criação de várias unidades imobiliárias sobre um mesmo bem sobre o qual não se poderia criar um condomínio edilício, nem se tenha o interesse em criar um direito real de superfície em razão

de sua temporariedade.

Por outro lado, há preocupação quanto à utilização do direito de laje como forma de burla à Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) (Brasil, 1964b), especialmente em relação aos requisitos por ela estabelecidos para a instituição do condomínio edilício e a posterior alienação de suas unidades. Por tal razão, a Medida Provisória nº 759 continha previsão (artigo 1.150-C, §7º, a ser incorporado ao Código Civil) que vedava a aplicação do direito de laje às edificações, ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não.

Contudo, tal parágrafo foi excluído na publicação da Lei nº 13.465/2017, o que poderia abrir margem para aquela possibilidade. Como forma de exclusão, algumas Corregedorias Gerais de Justiça editaram, em seus Códigos de Normas, disposições compatíveis com a redação original da MP nº 759, evitando-se o uso do direito de laje como forma de subtrair a aplicação dos requisitos das incorporações imobiliárias. Nesse cenário, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para os Cartórios Extrajudiciais contêm, no seu item 436:

É vedada a abertura de matrícula correspondente a direito de laje para fins de implantação de empreendimentos imobiliários ou edificações de um ou mais pavimentos, em que haja divisão do terreno da construção-base, ou de partes comuns, em frações ideias, hipótese em que será aplicada a legislação específica de incorporações imobiliárias e de condomínios edilícios (São Paulo, 1989, p. 616).

Com efeito, explica Sangali (2021, p. 110) que

o direito de laje adentra esse cenário de irregularidades quando, com o escopo de maquiagem um empreendimento que, na verdade, seria um condomínio edilício, os interessados fazem uso da legislação da laje, para viabilizar a aprovação e o registro dela na serventia extrajudicial.

Por conta de seu escopo de facilitar o acesso à moradia, os pressupostos para a instituição do direito de laje são mais simples e acessíveis do que aqueles estabelecidos pela legislação condominial vigente. Enquanto, para os condomínios edilícios, há uma complexidade de requisitos contidos no artigo 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias — a exemplo de histórico de aquisição, minucioso projeto

aprovado por diversos órgãos, certidões, declarações, quadro de áreas, convenção de condomínio, contrato padrão etc. —, para a regularização e o registro do direito de laje mostra-se suficiente “a autorização do Município, bem como planta e memorial descritivo aprovados e realizados por profissional habilitado, acompanhados de título aquisitivo” (Sangali, 2021, p. 110).

Nesse aspecto, surge uma importante crítica ao instituto da laje, pela possibilidade de sua indevida utilização para a tentativa de regularização de verdadeiros condomínios sem, contudo, o devido atendimento aos pressupostos legais para sua constituição. Logo, o objetivo primordial de regularizar situações fáticas já consolidadas e de viabilizar o direito à moradia, assim como os benefícios sociais e econômicos da propriedade pelo direito de laje, estaria desvirtuado, servindo para fragilizar legislações importantes, como a Lei de Incorporações Imobiliárias, cujo intuito é conferir segurança aos envolvidos.

Como forma de precaução e para evitar o desvirtuamento do instituto, mostra-se prudente atribuir a notários e registradores a função prévia de fiscalizar as situações que lhes são submetidas para apreciação, evitando-se a utilização inadequada do direito de laje, sobretudo como sucedâneo para a regularização de incorporações imobiliárias irregulares.

Ainda, há quem entenda que o direito de laje não poderia ser utilizado para situações próprias do condomínio edilício, em razão de suas diferentes funções. No caso concreto, mostra-se imprescindível a análise da função a ser atribuída ao direito real que se pretende constituir, de modo que a instituição da laje permaneça restrita ao escopo que motivou sua adoção pelo legislador, qual seja, a regularização fundiária das populações de baixa renda em imóveis localizados em favelas e comunidades.

Situação emblemática é apresentada por Gama e Affonso (2019, p. 15) por meio de um exemplo hipotético:

À guisa de exemplo, pode-se imaginar um imóvel particular, onde não haja condomínio edilício, de frente para a praia de Copacabana, no Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica, um dos metros quadrados mais caros da cidade. Caso o proprietário queira alienar (na acepção ampla da palavra) sua laje para um terceiro ali construir uma unidade imobiliária, será esta nova unidade objeto de direito real de laje? Não parece ser esta a resposta mais acertada. Não foi este o objetivo do legislador. Não quis ele, com o instituto criado, permitir a instituição de uma unidade imobiliária de frente para a praia de Copacabana.

Sua preocupação era com a regularização fundiária de outros imóveis naquela mesma localidade: lajes existentes na Ladeira dos Tabajaras ou no Morro do Cantagalo, por exemplo. Para outras situações, há diversos arranjos possíveis, como a instituição de condomínios edifícios e sobrelevações, dentre outros.

Por fim, é importante mencionar que o direito de laje também não se confunde com o condomínio urbano simples, criado pela Lei nº 13.465/2017 como um novo tipo de condomínio especial. Em tal hipótese, a lei tutela a construção de duas casas no mesmo terreno, ou mesmo situações em que os cômodos de uma mesma construção são ocupados de forma autônoma. O Decreto nº 9.310/2018 previu expressamente que não constituem condomínio urbano simples as situações contempladas como direito de laje (Brasil, 2018a, art. 69, §2º, inc. I), demonstrando que a laje mantém precedência sobre o condomínio urbano simples.

3.3.4 Elementos e características do direito de laje

O direito de laje, assim entendido por Loureiro (2018, p. 966) como “o direito real pelo qual seu titular pode se tornar proprietário de um determinado espaço volumétrico acima de uma construção alheia, ou sob o seu subsolo, e da respectiva unidade imobiliária que lá deve construir”, mantém elementos que o caracterizam como um direito real singular. Tais aspectos são essenciais para a compreensão e delimitação do instituto, em particular na sua conformação com a legislação vigente.

Para a caracterização da laje, a construção existente — ou aquela que será erguida — deve ser vertical (ou projetada verticalmente), seja para cima, seja para baixo. O objeto do direito de laje caracteriza-se, portanto, como a superfície superior ou inferior da construção-base (ou daquela que vier a ser constituída como tal). Sendo este o seu limite, percebe-se que não estão autorizadas as lajes projetadas lateralmente à construção-base. Tal fato é porque a laje deve ser instituída em sentido vertical, não sendo permitidos os prolongamentos horizontais das construções verticais sob a forma de lajes.

Apesar de o Código Civil não ser claro quanto à possibilidade de constituição de laje com área superior à da construção-base, alguns Códigos de Normas das Corregedorias-Gerais de Justiça — como as Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo (São Paulo, 1989), em seu item 429 — não permitem tal modalidade. Entretanto, há quem questione tal limitação, a exemplo de Matuszewski

(2021), para quem a restrição somente faz sentido no caso de lajes construídas sobre a construção-base, cuja área deve ser igual ou menor do que a da cobertura. Contudo, no caso de lajes construídas no subsolo (laje inferior), a construção-base não servirá como plataforma para a edificação da laje, não subsistindo razão para tal limite. Com efeito, explica a autora:

Não vemos óbice em se construir, por exemplo, uma garagem subterrânea que seja maior do que a construção-base que se encontre no pavimento térreo. Assim, ante a inexistência de vedação na recente lei publicada, sugere-se uma interpretação restritiva ao item em exame, para que a limitação de áreas se aplique apenas à laje construída em planos ascendentes (Matuszewski, 2021, p. 59-60).

Ademais, a amplitude da laje deverá manter como limite o terreno da construção-base, não sendo viável a instituição de laje sobre (ou sob) imóvel lindeiro. Tartuce (2021, p. 580) ressalta que a laje não contempla as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base. Do contrário, correr-se-ia o risco de se reconhecer o direito de laje em imóvel alheio, pertencente a pessoa diversa daquela que autorizou a instituição da laje, e situado em local distinto daquele em que se encontra a construção-base.

Consoante Sangali (2021, p. 88), “se é negociada uma laje sobre ou sob determinada construção-base que se encontra em um terreno, toda negociação e todo arranjo estrutural (físico) da laje deverá gravitar em relação a esse imóvel e seu respectivo proprietário”, pois, se não observadas essas balizas, haverá violação tanto da legislação sobre a laje quanto do princípio da unitariedade registral, segundo o qual cada matrícula corresponde a um imóvel, e cada imóvel a uma matrícula autônoma.

Com base em fundamento semelhante, não se admite a construção de laje sobre alicerces de imóveis vizinhos. A matrícula do imóvel lindeiro não corresponde à do proprietário da construção-base, na qual foi averbada a instituição da laje. Para que se atendam aos princípios da unidade matricial e da especialidade objetiva — este último exigindo a descrição precisa do imóvel na matrícula, com suas confrontações e área —, a matrícula da laje deve descrever adequadamente a construção-base que lhe serve de suporte, assim como a matrícula do imóvel do cedente deve especificar, de forma clara, a construção que serve de base à laje.

Sangali (2021, p. 89) reforça a ideia com fulcro nas regras da construção civil, as quais visam assegurar a higidez das obras:

E talvez nem a técnica construtiva permita isso, haja vista os impositivos de segurança e normas de construção. [...] Quando o tema é moradia digna, não se podem conceber verdadeiras gambiarras arquitetônicas apenas para justificar a existência e a formalização de um instituto voltado tão somente à titulação da propriedade, sem atentar-se para questões de segurança, infraestrutura, mobilidade, saneamento, acesso a serviços e transporte, entre outros.

Em sentido diverso, Marchi (2018, p. 24) entende ser possível a instituição de laje calcada em construções vizinhas:

Imagine-se o caso, ainda que incomum, na qual a superfície ou laje superior se encontre apoiada não na construção-base, mas em duas construções contíguas ou vizinhas, pertencentes a outros donos ou ao proprietário adquirente da laje. Tal possibilidade, na técnica construtiva, é facilmente executável. Nada impediria, assim, por consequência, nessa hipotética situação, que o dono do remanescente da construção-base pudesse demoli-la, restando o terreno sem qualquer edificação em contrato com o solo, ou mesmo, querendo, depois, reconstruir uma nova “construção-base” – tudo se realizando sem afetar a superfície superior já transferida (que não se apoiava na “construção-base”).

Como já abordado anteriormente, o direito de laje é um direito real típico, previsto no rol do artigo 1.225 do Código Civil, constituindo unidade imobiliária distinta daquela em que se situam o terreno e a construção-base e, por tal razão, recebe matrícula própria e autônoma. Por não se tratar de propriedade em condomínio, o direito de laje não abarca fração do terreno, tampouco participação em áreas comuns ou na construção que lhe sirva de base.

Em que pese a inexistência de condomínio em relação às áreas que servem às unidades autônomas, o proprietário do imóvel cedente está obrigado a tolerar que o titular da laje (ou das lajes) se sirva de partes do imóvel afetadas pelo uso de todo o edifício. O Código Civil (Brasil, 2002a, art. 1.510-C, §1º) elenca, de forma exemplificativa, quais são essas partes: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as demais 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 e comunicações semelhantes que sirvam a todo o edifício; e, em geral, as coisas afetadas ao uso coletivo do prédio.

O Decreto nº 9.310/2018, que regulamentou a Lei nº 13.465/2017, em seu artigo 58, §7º, determinou que a constituição do direito real de laje somente será admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes. A redação da MP nº 759/2016 (Brasil, 2016b) falava em acesso independente à laje, dispositivo este modificado pela Lei nº 13.465/2017, de modo que se pode compreender que não se exige que tais acessos sejam diretos à via pública, manifestando Matuszewski (2021, p. 61) que “a ligação às vias públicas pode se dar pela mesma maneira, em geral, prevista nos condomínios edilícios, ou seja, por meio de área comum”.

Acrescenta-se que a eventual interpretação do Decreto pela necessidade de acesso independente da laje apenas pode ocorrer se, no plano físico, o titular da laje não precisar adentrar áreas da construção-base para chegar à sua unidade. No entanto, “a melhor opção aparenta ser, de fato, a regularização do acesso independente da laje, atribuição essa do lajeário, a fim de que não parem dúvidas sobre a real caracterização da laje” (Sangali, 2021, p. 91).

Para a conservação e fruição das partes que servem a todo o edifício, deve ocorrer a partilha das despesas necessárias entre o titular da laje e o titular da construção-base, de forma proporcional, conforme fixado em contrato ou por outro meio de convenção entre as partes. No que diz respeito à necessidade de realização de reparos urgentes e estruturais na construção, qualquer interessado está autorizado a realizá-los, garantindo-se a indenização a quem arcou com os custos pelos demais que não contribuíram inicialmente, na forma obrigacional prevista no artigo 249, parágrafo único, do Código Civil.

Frisa-se que as obras e reparos devem atender às disposições legais e de segurança, já que é 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” (Brasil, 2002a, cap. IV, art. 1.510-B).

Os encargos tributários devem ser suportados de forma separada pelo titular da laje e pelo da construção-base, pois existe autonomia tributária absoluta entre as unidades, estabelecida pelo artigo 1.510-A, §2º, do Código Civil. Tais unidades devem manter, inclusive, cadastro municipal individualizado, para que cada titular

possa arcar com os valores dos impostos proporcionais às dimensões da construção-base e da laje, a exemplo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana — o IPTU (Sangali, 2021, p. 94).

Caso se entenda que a natureza jurídica da laje é a de direito real sobre coisa própria, sua transmissão estará sujeita à incidência tributária, seja do ITBI (imposto sobre a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia — art. 156, inc. II, da CF/88), no caso de transferência onerosa, seja do ITCMD (imposto sobre a transmissão *causa mortis* e doação, de quaisquer bens e direitos — art. 155, inc. I, da CF/88), se a transmissão for gratuita ou em decorrência de sucessão *causa mortis*.

Quanto aos sujeitos constantes da relação jurídica, têm-se a figura do proprietário do imóvel onde se situa a construção-base, denominado lajeado ou cedente, e o titular do direito de laje, conhecido como lajeário ou cessionário. A expressão *laje*, compreendida como objeto do direito de laje, consiste nas construções superiores (ascendentes ou sobrepostas) ou inferiores (descendentes ou sotopostas) à construção-base, podendo incidir sobre terrenos particulares ou públicos.

A possibilidade de instituição sobre imóveis públicos, além dos privados, mostra-se benéfica para um melhor aproveitamento das cidades, pois, consoante Ferraz (2018, p. 57-58),

abre muito o leque de opções para a regularização fundiária e para o melhor aproveitamento de espaços públicos e privados, notadamente nas grandes cidades já muito adensadas de modo desordenado. Por meio da instituição do DPL, será possível, por exemplo, o estabelecimento de parcerias público-privadas para a construção de estacionamentos, garagens e passagens no subsolo, dentre outros usos, em áreas muito adensadas ou com intenso tráfego de veículos, solucionando alguns dos problemas hoje experimentados pelas áreas metropolitanas.

Já Sangali (2021, p. 92) entende que o fato de a lei possibilitar o reconhecimento de laje sobre imóveis públicos demanda análise cautelosa e aprofundada de cada caso, “sob pena de afrontar-se norma constitucional, bem como lesar legislação infraconstitucional, relativas aos bens públicos”.

Caso se trate de imóvel público, entende Matuszewski (2021, p. 57) que a

instituição de base em favor do particular dispensaria a desafetação do bem público, em razão do contexto de regularização fundiária em que está inserido o direito de laje, que objetiva resolver, em maior escala, a questão da titulação de habitações feitas em áreas invadidas. Ainda, segundo a autora, a laje erigida em imóvel integrante de bem público manterá a sua mesma natureza, “ou seja, será também um bem público, devendo ser aplicado a tal bem o regramento dos imóveis públicos, inclusive no que diz respeito à alienação de tal bem” (Matuszewski, 2021, p. 58).

As modalidades de constituição da laje não foram expressamente especificadas na lei, tampouco se seria possível sua instituição apenas por concreção, ou também por cisão. Tal debate já ocorreu de modo semelhante referente ao direito de superfície, ocasião em que a doutrina se consolidou pela permissão em ambas as formas. No entanto, em relação à laje, não parece existir uniformidade. Loureiro (2017, p. 78), por exemplo, entende que a laje não pode ser instituída por cisão:

Questão interessante, não enfrentada pelo legislador, é se o direito de laje pode se dar somente por concreção, ou também por cisão. [...] A doutrina admite tal possibilidade ao tratar do direito real de superfície (art. 1.369, do CC). No direito real de laje, porém, a situação é diversa, pois existe vedação expressa da lei. Diz o §7º que 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”. Em outras palavras, não deseja a lei que o direito real de laje crie uma nova modalidade de alienação de unidades autônomas já construídas pelo empreendedor ou concedente. Essa a razão pela qual a laje se dá somente por concreção: o concedente cria direito real de laje, para que o adquirente possa construir um novo pavimento, até então inexistente.

Matuszewski (2021, p. 61), por outro lado, entende que as mesmas razões que autorizam a instituição do direito de superfície são aplicáveis ao direito de laje, tendo apontado, de forma sintética, que:

os principais fundamentos eram o princípio da operabilidade, vetor do Código Civil de 2002 — o qual determina que se busca sempre a solução interpretativa que dê mais efetividade aos institutos jurídicos, facilitando sua operação — e o princípio da função social da propriedade, que determina que se busque sempre o caminho interpretativo que proporcione o maior aproveitamento fático do bem.

Na instituição por concreção, o lajeário torna-se responsável pela construção

da laje, uma vez que inexistia qualquer construção anterior. Transmite-se apenas a área não construída (superior ou inferior), cabendo ao lajeário a edificação no espaço livre de cobertura ou subsolo. Na constituição por concreção, ou *ad aedificandum*, o “adquirente terá o pleno direito de propriedade da laje: o direito de implantar no plano que lhe coube uma acessão física previamente ajustada entre as partes e em conformidade com as posturas edilícias locais” (Ferraz, 2018, p. 65).

Já na instituição por cisão, a laje já está pronta, realizando-se apenas sua separação da construção-base. Transmite-se a construção concluída, muitas vezes erigida pelo próprio lajeado, que a cinde para instituir o direito de laje, adquirido pelo lajeário já pronta. Ferraz (2018, p. 65) distingue a cisão em duas modalidades: a cisão completa (ou ordinária) e a parcial (ou extraordinária):

Um edifício preexistente será desdobrado em duas ou mais unidades autônomas – lajes, cada uma delas assumindo a natureza de objeto autônomo e independente de DPL, como ocorre com o desmembramento de um lote em vários lotes. Essa é a cisão completa ou ordinária. Outra possibilidade é a cisão que institui como laje um plano que nenhuma outra construção receberá, seja por limitação legal, seja por limitação contratual. E tão somente sobre esse plano e sobre nenhuma outra acessão se darão os pertinentes gozo, fruição e disposição. Essa é a cisão parcial ou extraordinária.

Uma questão importante diz respeito à possibilidade — ou não — de ampliação da laje para atingir o tamanho da construção-base, caso esta tenha sido inicialmente edificada em dimensão menor, bem como na possibilidade de sua ampliação automática em caso de aumento posterior da construção-base (ou da laje imediatamente anterior). O Código Civil não tratou do tema, motivo pelo qual a doutrina apresenta soluções para essas duas indagações.

Na primeira delas, que abarca a possibilidade de expansão automática da área da laje pelos eventuais acréscimos na construção-base (ou na laje anterior), Ferraz (2018, p. 60-61) entende que se trata de um caso que pode vir a ocorrer no cotidiano, pois, apesar da limitação inicial do direito de laje aos casos de regularização fundiária (como previsto originalmente na MP nº 759), situações nas quais essa discussão teria pouca relevância, o Código Civil ampliou a utilização do instituto para quaisquer casos.

Diante do silêncio da lei quanto às consequências desse fato, mostra-se não plausível uma interpretação que enseje a ampliação automática da laje, porque

extrapola os limites do objeto estabelecido na avença que constitui aquele direito. A solução, então, passa pela autonomia da vontade, de modo que as partes podem (e devem) estabelecer as consequências do eventual acréscimo em acordo de vontades. A cláusula pode ser prevista no negócio original (escritura de cessão do direito de laje) — a título de prevenção de litígio — especificando a possibilidade de incremento do direito de laje no caso de aumento da cobertura, inclusive com eventual pagamento para tal extensão, ou ser estabelecida posteriormente em instrumento próprio.

O segundo caso, que diz respeito à possibilidade de expansão da própria unidade autônoma da laje para atingir o limite da construção-base, parece ser hipótese que igualmente deve estar submetida à autonomia da vontade dos interessados, com previsão pactuada desde o início ou em momento posterior, e com viabilidade permitida pelas normas de posturas municipais e da construção civil.

O Código Civil (2002a, cap. IV, art. 1.510-A, §6º) previu expressamente que

[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.

Trata-se do direito de sobrelevação na laje (sobrelaje) ou da constituição de lajes sucessivas, que podem ocorrer para cima (situação mais comum) ou para baixo. Costuma-se denominar as lajes sucessivas como de 1º, 2º, 3º graus e assim por diante.

Apesar de o Código não estabelecer limite no que concerne à quantidade de vezes em que o direito pode ser exercido, tampouco definir restrições quanto à altura ou profundidade, deve-se respeitar a possibilidade física de instituição, conforme as normas de posturas edilícias e de segurança. Sangali (2021, p. 93) reforça que: “nesse sentido, é possível constituir sobrelajes, desde que haja os requisitos legais, respeitem-se as posturas urbanísticas e edilícias e exista viabilidade física (respeitar a segurança e não causar impactos urbanos, estéticos e arquitetônicos”. Matuszewski (2021. p. 71) acrescenta que é possível a fixação de indenização para o titular da construção-base no caso de lajes sobrepostas, já que este terá de suportar uma nova construção sobre sua base.

Ademais, como já abordado em momento anterior, deve-se evitar que a

instituição de sobrelajes sirva como sucedâneo para a constituição de um verdadeiro condomínio edilício, por faltar os requisitos próprios para a regular incorporação imobiliária. Por outro lado, entende-se ser inadmissível a criação do direito de laje de segundo grau em qualquer hipótese. Conforme Loureiro (2017, p. 76):

Não se admite a criação de direito real de laje sobre laje, ou laje de segundo grau (impropriamente denominado de sobrelevação, termo destinado ao direito de superfície). O 5º é expresso, em redação pouco clara, no sentido de que não pode o adquirente “instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local”. Como interpretar tal regra? A melhor interpretação é a da vedação do direito de laje de segundo grau. A observância das posturas municipais é requisito para a instituição do direito de laje em primeiro grau, vedada, em qualquer hipótese, a sua reprodução em segundo grau. A norma é cogente, razão pela qual não pode ser afastada por vontade das partes.

Ferraz (2018, p. 64), apesar de não encontrar óbice ao reconhecimento de lajes sucessivas, critica a adoção do termo “grau” para designar as novas unidades de lajes que foram se formando de forma sobreposta ou sotoposta. Isso porque, na teoria dos direitos reais, a nomenclatura “grau” relaciona-se à hipoteca e diz respeito à ordem de prioridade entre um direito de garantia e outro quanto a um mesmo imóvel, fato este que não ocorre no direito de laje, cujo objeto tem completa autonomia referente aos demais direitos de laje instituídos. Assim, mostra-se adequada a utilização do termo clássico “andar”, evitando-se a expressão “grau”.

No que tange às relações entre os integrantes da relação lajeária, o Código Civil (Brasil, 2002a) estabeleceu, em seu artigo 1.510-D, um direito de preferência segundo o qual os titulares da construção-base e da laje, em tal ordem, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, no caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas. Tais titulares deverão ser cientificados por escrito para manifestarem-se no prazo de trinta dias.

Ao que se indica, a intenção do legislador foi concentrar, em uma pessoa ou em um grupo, a propriedade da laje, com a finalidade de obstar possíveis conflitos que podem ocorrer no contexto de instabilidade em que surgem as lajes nas invasões.

O direito de laje foi criado, em especial para disciplinar situações de invasão e de irregularidade. É normal que se pense que, nas situações em que existe esse tipo de direito, a concentração da

propriedade em favor de um mesmo proprietário seja uma forma de se evitar problemas e conflitos (Matuszewski, 2021, p. 72).

Há uma ordem de preferência a ser observada, tendo o Código optado por estabelecer prioridade ao exercício pelo titular da construção-base, seguido pelos titulares das lajes ascendentes e das descendentes, sendo como critério de desempate o titular da laje mais próxima a ser alienada. O desrespeito à ordem preferencial autoriza o exercício do direito pelo prejudicado, no prazo decadencial de cento e oitenta dias. Tal regra tem aplicação supletiva e vigora apenas se as partes não a tiverem regulado de modo diverso em contrato. Recomenda-se que o instrumento que contenha o pacto seja publicizado na matrícula das unidades envolvidas, para ciência de terceiros.

Para Tartuce (2021, p. 583), a forma da notificação é livre, desde que seja feita por escrito, podendo ocorrer por meio eletrônico, carta com aviso de recebimento, cartório de títulos e documentos e, até mesmo, judicialmente. Frisa-se, também, que inexistente dever legal para que o registrador de imóveis verifique a observância ou não do direito de preferência quando da qualificação registral.

Ainda no ponto dos aspectos gerais, mostra-se oportuna a análise da forma de nascimento (instituição) e de transferência do direito de laje. A instituição e a transferência são atos distintos, que se operam também de formas diversas. Enquanto a instituição da laje ocorre mediante “a abertura da matrícula e a criação de um imóvel autônomo, a transferência diz respeito à alienação do direito de propriedade sobre a laje já instituída em favor de terceiro” (Matuszewski, 2021, p. 63).

O Código Civil define quais são os sujeitos autorizados a instituir o direito de laje, sendo eles o titular da construção-base e os titulares de outras bases, quando autorizados pelos demais proprietários. Porém, não estabelece o modo de instituição desse direito, atribuindo essa tarefa à Lei de Registros Públicos, por meio da Lei nº 13.465/2017, que possui a seguinte redação: “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 anteriores, com remissão recíproca” (Brasil, 2017a, cap. IV, art. 176, §9º).

A instituição do direito de laje pode ocorrer de dois modos. O primeiro consiste no requerimento do titular da construção-base ao Registro de Imóveis para

a abertura da matrícula, ocasião em que ele também se tornará o titular da laje. O segundo ocorre de forma simultânea à sua transferência para um terceiro, hipótese em que a matrícula da laje será aberta já constando como titular o lajeário. Com a abertura da matrícula relativa ao novo direito, averba-se tal fato nas matrículas anteriores (da construção-base e da laje anterior, se houver), com o intuito de conferir a devida publicidade e possibilitar a identificação dos imóveis.

A transferência se realiza por meio de negócios jurídicos onerosos ou gratuitos, *inter vivos* ou *causa mortis* — a exemplo de compra e venda, permuta, doação, dação em pagamento, integralização de capital social, partilha, entre outros — e se perfectibiliza com o registro do título que contenha o negócio na matrícula aberta no Registro de Imóveis. O título aquisitivo deve manter a forma de escritura pública, conforme exigência do artigo 108 do Código Civil (Brasil, 2002a), salvo se o valor da laje instituída não for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, hipótese em que o instrumento de transmissão poderá ser particular.

O Código Civil e a Lei de Registros Públicos não indicam os requisitos que devem constar da instituição da laje ou do negócio de sua transferência. As Normas de Serviço da Corregedoria de São Paulo, entretanto, apontam elementos essenciais que podem servir de parâmetro, conforme disposto no item 432:

A descrição da laje deverá conter, além dos característicos comuns, o posicionamento da construção-base em relação ao terreno, a especificação de se tratar de laje de subsolo ou de espaço aéreo, bem como o gabarito de altura ou profundidade máxima da edificação da laje (São Paulo, 1989, p. 615).

Em relação à instituição do direito de laje, é possível que esta também ocorra por atribuição, quando o imóvel sobre o qual se pretende constituir a laje tiver mais de um proprietário. Consoante Matuszewski (2021, p. 65), “em tal situação, é possível que seja feita, em um mesmo ato, a instituição do direito de laje, com a atribuição (divisão) das unidades autônomas entre os proprietários”.

O direito de laje também pode ser adquirido por arrematação, adjudicação ou desapropriação. A possibilidade de aquisição por usucapião, por constituir a situação-problema deste estudo, será abordada em tópico próprio.

Também, o direito de laje pode ser dado como objeto de garantia, tais como

hipoteca ou alienação fiduciária (não obstante seu caráter de

propriedade resolúvel e bipartida), além de construições como: penhora, arresto, sequestro, arrolamento. Pode ser, ainda, objeto de averbação premonitória (artigo 828 do Código de Processo Civil), usufruto, uso, habitação, compromisso de compra e venda, bem de família, locação, caução etc (Sangali, 2021, p. 100-101).

Duas questões interessantes surgem acerca da instituição da laje mediante matrícula autônoma. Uma delas diz respeito à necessidade, ou não, de prévia existência da matrícula do imóvel da construção-base; a outra aborda a possibilidade de constituição da laje quando a construção-base ainda não foi edificada no terreno e, por tal razão, não consta a sua averbação na matrícula do imóvel. Quanto ao primeiro questionamento, por analogia ao condomínio edilício — cujas regras se aplicam no que couber (art. 1.510-C do CC/02) —, não seria possível a instituição da laje em solo irregular ou sem matrícula. Contudo, considerando o objetivo inicial da laje, que é o de proporcionar acesso à moradia em comunidades marcadas por ampla informalidade, o acesso ao direito de laje no fôlio real restaria inviabilizado para a maioria dos interessados.

Como bem lembrado por Sangali (2021, p. 90),

a interpretação e a aplicação das normas referentes ao direito de laje devem se dar da maneira mais equilibrada possível, sem apelos aos rigores do formalismo, mas também sem fazer uso de conceitos deveras flexibilizados quando interpretados.

Isso demanda comedimento na análise da questão, mostrando-se como uma flexibilização equilibrada a admissão da constituição da laje, tendo em vista seu objetivo primordial: o acesso à moradia. No segundo ponto, as Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de São Paulo (São Paulo, 1989) oferecem uma solução em seu item 429, ao dispor que a construção-base deve estar averbada no terreno ou, caso ainda não exista a construção, ao menos o projeto da plataforma correspondente deverá estar averbado.

Matuszewski (2021, p. 67-68) pondera que essa solução parece adequada aos casos de lajes ascendentes, que exigem a existência da base para serem edificadas, sendo prescindível sua existência, e consequente averbação na matrícula do terreno, nos casos de lajes em plano descendente, que não demandam a existência de construção. O autor exemplifica com o fato hipotético da instituição de laje servir como garagem subterrânea em terreno sem edificação, de modo que

não se mostra razoável a existência prévia da construção-base, nem sua averbação, para a constituição da laje com tal finalidade.

Já Sangali (2021, p. 91-92) entende que é imprescindível que o imóvel originário esteja regularizado e conste de matrícula própria, assim como considera necessário a averbação da construção-base ou, ao menos, do projeto de plataforma, caso a base ainda não tenha sido edificada, o que poderá ocorrer futuramente, juntamente com a construção da laje.

Por fim, cumpre analisar as formas de extinção do direito de laje, que estão regulamentadas no art. 1.510-E do Código Civil (Brasil, 2002a). O Código trata da ruína como forma de extinção, tendo deixado, no entanto, de prever outras possibilidades admitidas pela doutrina, que, por tal razão, considera o rol exemplificativo. Consoante a disciplina geral dos direitos reais, o perecimento do objeto implica sua extinção. No caso da laje, a ruína da construção-base implica sua extinção, salvo se ela tiver sido instituída no subsolo ou se houver reconstrução no prazo de cinco anos.

Com o perecimento do objeto, mostra-se adequado o cancelamento da matrícula da laje. Todavia, para outras formas de extinção, a matrícula poderá subsistir e ensejar registros futuros. Loureiro (2018, p. 971) explica a distinção:

São causas de extinção do DRL a ruína, salvo no subsolo ou se houver reconstrução em 5 anos, e desapropriação. Este rol é simplesmente exemplificativo: o direito real pode ser extinto pelo abandono do imóvel, pelo advento do termo resolutivo previsto no contrato etc. Na destruição física das unidades imobiliárias e da desapropriação do imóvel-base, não há problema em conceber o cancelamento da matrícula (art. 1.510-E). Nos demais casos de extinção do DRL, não citados na norma legal, parece-nos que dão ensejo ao cancelamento do registro, pois a base imobiliária, que é fundamento da matrícula, continua a existir na realidade extrarregistral e não terá sentido, de acordo com o princípio da continuidade, extinguir a matrícula do imóvel-base (por abandono ou renúncia) ou de uma unidade situada abaixo da outra, no plano horizontal do solo para o espaço aéreo.

A doutrina reconhece, além da ruína, a extinção por vontade das partes; no entanto, diverge quanto à possibilidade de renúncia e abandono. Por vontade das partes, entende-se o desejo dessas, mediante o ajuste (distrato), de encerrar o direito de laje. Apesar do silêncio do Código, as Normas da Corregedoria previram esse modo, que se materializa perante o requerimento conjunto firmado entre o

titular da laje e o proprietário da construção-base, com a ressalva de que conste no pedido que a construção subsistirá (item 435.1) (São Paulo, 1989).

Quanto à renúncia — também não prevista de forma expressa no Código Civil ao direito de laje —, ela tem sido admitida para aqueles que reconhecem à laje a natureza jurídica de propriedade, visto que a renúncia é aceita como forma de perda da propriedade, conforme o art. 1.275 do CC (Brasil, 2002a). Porém, com a eventual renúncia, o imóvel lajeário se tornaria coisa sem dono (*res nullius*) e não retornaria à titularidade da construção-base, mas passaria a suportar sozinho as despesas para a conservação das áreas que servem ao todo. Por tal motivo, existe uma corrente, baseada na aplicação subsidiária das regras do condomínio edilício e na jurisprudência, que não admite a renúncia à laje de forma unilateral, tal como ocorre com a propriedade em geral, condicionando-a à deliberação prévia dos interessados sobre o pagamento das despesas futuras (Matuszewski, 2021, p. 78-80).

O abandono, que também causa a perda de propriedade (Brasil, 2002a, art. 1.275, inc. III), é admitido para o direito de laje, com a ressalva de que não acarretará a exoneração das responsabilidades fiscais, obrigacionais e de conservação do lajeário, as quais subsistirão até a formalização da arrecadação do bem pelo poder público. De fato, “mesmo no caso de laje abandonada, que seja posteriormente arrecadada pelo município, o proprietário continua obrigado pelas despesas de conservação das áreas comuns até que se formalize o abandono ou a arrecadação” (Matuszewski, 2021, p. 82).

4 É POSSÍVEL USUCAPIR O DIREITO DE LAJE?

Após conhecermos o direito de laje, com todas as suas nuances, o presente capítulo tem como objetivo final abordar o problema objeto de pesquisa e construir uma solução com base no arcabouço teórico e dogmático até então estudado, visando apurar se a hipótese inicial se sustenta e pode ser confirmada. Antes, porém, torna-se imprescindível a análise do último instituto que é tema da pesquisa, a usucapião, na qual serão dedicados os tópicos seguintes.

4.1 A usucapião

Inicia-se o capítulo com o estudo da usucapião, abordando seu histórico, características e modalidades, para, posteriormente, passar-se à análise da questão que constitui o objeto deste estudo.

4.1.1 Escorço histórico

A origem do instituto remonta a um período muito antigo, sobre o qual não se pode precisar com exatidão. Alguns autores apontam registros da aquisição e da perda da propriedade pelo decurso prolongado da posse nas Sagradas Escrituras, bem como no Código de Hamurabi. Enquanto instituto, há quem sustente que a usucapião se originou no direito grego. Outros, porém, remontam-na ao direito romano, momento em que foi positivada na Lei das XII Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum*), datada de 450 a.C., com a fórmula *Usus auctoritas fundi biennium est, ceterarum rerum omnium annus est usus*, na Tábua VI, inciso 3, que, em tradução livre, significa que pela posse do solo por dois anos, ou de outras coisas por um ano, adquire-se a propriedade.

No direito romano, conhecido como período arcaico ou pré-clássico, a preocupação do legislador era resolver problemas referentes à transmissão da propriedade, notadamente a não observância das solenidades ou questões de ilegitimidade. A usucapião integrava o *ius civile*, que era o direito aplicado exclusivamente aos cidadãos romanos (*civis romanus*), portanto, só poderia ser alegada por eles, não sendo reconhecida a estrangeiros e viajantes (*peregrini*). Logo, a usucapião tinha como objetivo apenas a propriedade quiritária (*ex iure*

Quiritum), que era a única forma de propriedade reconhecida pelo ordenamento e titulada pelos cidadãos romanos (Barros, 2019, p. 56-58).

Alves (2018, p. 323) esclarece a função do instituto no período:

O usucapião tinha por objetivo converter em proprietário de uma coisa quem não o era, ou porque a havia adquirido de quem não era o seu dono (“a non domino”), ou porque não se observara o modo de aquisição necessário para a transferência da propriedade sobre a coisa (assim, por exemplo, para transmitir-se o domínio de uma “res Mancipi” era mister o emprego da “mancipatio” ou da “in iure cessio”); se, em vez de uma delas, se usasse da “traditio”, quem recebia a coisa não se tornava, de imediato, proprietário dela, o que só ocorreria, posteriormente, em virtude do usucapião.

Esclarece-se que, no direito romano, a aquisição da propriedade ocorria de duas formas: a *mancipatio*, para os bens imóveis, e a *traditio*, para os bens móveis. O direito romano adotou a regra do rito solene na transmissão da propriedade imobiliária, de modo que o desrespeito à fórmula não ensejaria a transmissão, sendo, no entanto, suprido pela usucapião.

Em tal período pré-clássico, pela fórmula da Lei das XII Tábuas,

[*usus*] significa posse, e “auctoritas” era a garantia que o transmitente, pela “mancipatio”, dava ao adquirente contra a evicção, em virtude da qual este podia mover contra aquele a “actio auctoritatis” para obter o dobro do preço pago pela coisa, caso o transmitente não fosse o dono dela e o adquirente a perdesse em decorrência de uma ação de reivindicação intentada pelo verdadeiro proprietário. Ora, decorrido o prazo de um ou de dois anos, a “auctoritas” deixava de existir, porque, ainda que o transmitente não fosse dono da coisa, o adquirente se tornava seu proprietário em virtude da “usucapio”, e não havia mais possibilidade de evicção (Alves, 2018, p. 324).

Alguns bens não estavam sujeitos à usucapião, tais como as coisas fora do comércio, as coisas públicas, as *res furtivae*, as *universitates*, as coisas religiosas e *sacrae*, os homens livres, as *res Mancipi* alienadas pela mulher sem autoridade do tutor, as terras provinciais e as terras conquistadas pelos romanos fora da península Itálica (Mello, 2018, p. 115).

No período clássico do direito romano, com o crescimento do Império e as limitações para a aplicação da *usucapio* (restrita à propriedade quiritária e em favor do cidadão romano), surgiu a necessidade de criar um instituto semelhante à

usucapião, porém que pudesse ser aplicado a coisas insuscetíveis de propriedade quirritária e em favor de estrangeiros. Os magistrados das províncias, muito provavelmente baseados no direito grego, criaram, então, o instituto da *longi temporis praescriptio*. Assim, quando o proprietário de um imóvel o reivindicasse de quem o possuía por longo lapso temporal, o possuidor poderia opor-se à *rei vindicatio* com a *praescriptio*, que era um instituto parecido com a *exceptio* romana. Funcionava apenas como meio de defesa, e não como forma de aquisição da propriedade. Conviveram os dois institutos durante aquele período, cada qual com sua função (Alves, 2018, p. 324-326).

Naquele período, estabeleceram-se os requisitos para que ocorresse a *usucapio*: (I) *res habiles* (as coisas hábeis, já mencionadas); (II) *iusta causa* (os romanos não conheciam um conceito abstrato de justa causa, mas sim *justae causae* concretas); (III) *bona fides* (ou *fides*, que é a crença do possuidor de que não está ferindo direito alheio ao entrar na posse da coisa); e (IV) *possessio* (posse *ad usucapionem*). Já os requisitos para a *longi temporis praescriptio* eram: (I) *iusta causa*; (II) *bona fides*; (III) posse por 10 anos entre presentes (proprietário e possuidor morarem na mesma cidade) e 20 anos para ausentes (Alves, 2018, p. 326).

No período pós-clássico do direito romano, no século V, no ano de 424 d.C., foi criada uma nova espécie de *praescriptio*, denominada *longissimi temporis praescriptio*, pelo imperador Teodósio II, o Jovem. Este instituto funcionava como uma *exceptio* contra a *rei vindicatio* para quem tivesse possuído, de boa-fé, um bem imóvel por 40 anos, porém sem *iusta causa*. Segundo Barros (2019, p. 60), “o novo instituto não se confundia com a usucapião, pois não se tratava de prescrição aquisitiva, tampouco de meio de defesa, como era pretendido pelo instituto anterior, [...] era apenas uma prescrição extintiva de ações”. Em razão do seu extenso lapso temporal, muitos doutrinadores atuais a confundem com a usucapião extraordinária.

Justiniano, em 529 d.C., conferiu eficácia aquisitiva para a *longi temporis praescriptio* e, em 531 d.C., fundiu esse instituto com a *usucapio*, permitindo que fosse caracterizada tanto como uma forma de aquisição da propriedade quanto como um modo de extinção. De acordo com Naves (1993, p. 24):

Justiniano fundiu o usucapião e os meios de defesa fixados nas prescrições “longi” e “longissimi temporis”, tratando a todos como

formas de aquisição da propriedade. Adotou, portanto, um critério unitário. Desde então, a doutrina se divide em duas correntes a respeito do assunto, uma unitária e outra dualista. Para os que não seguem o critério adotado por Justiniano, os meios de defesa com base na alegação da perda do direito de reivindicar a propriedade são alegações não de ocorrência do usucapião, mas de uma forma de prescrição, a prescrição aquisitiva.

Nessa consolidação do instituto da usucapião, o imperador Justiniano fixou novos prazos prescricionais para a usucapião ordinária — 10 anos para os presentes e 20 anos para os ausentes — e regulamentou a usucapião extraordinária, com prazo prescricional de 30 anos (trintenária), estabelecendo as premissas de distinção ainda hoje vigentes.

Já na Idade Média, os juristas franceses desenvolveram uma teoria monista sobre o instituto, a qual foi posteriormente adotada pelo Código Civil francês de 1804, no sentido de que a prescrição seria uma forma de adquirir ou perder, pelo decurso do tempo, o direito de propriedade ou outro direito. Logo, o referido diploma distinguiu a prescrição extintiva da prescrição aquisitiva, sendo esta última equivalente à usucapião. Consta em seu art. 2.278 que o prazo de prescrição exigido para adquirir bens imóveis é de 30 anos, mas a pessoa que o faz de boa-fé e de forma justa adquire a propriedade no prazo de 10 anos. Já em Portugal, cuja legislação serviu de marco para o direito brasileiro, a usucapião foi baseada tanto no direito romano quanto no canônico, do seguinte modo:

As três Ordenações que regeram o direito lusitano até o fim da monarquia dispunham a respeito da usucapião, ainda que em textos esparsos. As Ordenações Afonsinas (1446), Manuelinas (1514) e Filipinas (1603) não estabeleciam clara distinção entre a prescrição aquisitiva e extintiva. Com inequívoca influência do direito canônico, as Ordenações Filipinas proibiram a alegação de usucapião trintenária aos possuidores de má-fé, que não poderiam ser premiados por seus pecados. Estabeleceu-se o lapso temporal de 10 ou 20 anos de posse, desde que acrescido de justo título e boa-fé. Afora isso, existia o prazo de 30 anos para o caso de dispensa do justo título (Barros, 2019, p. 62-63).

No Brasil, até o advento do Código Civil de 1916, aplicavam-se as Ordenações Filipinas, que reconheciam a prescrição aquisitiva imemorial, a ordinária e a extraordinária. As Ordenações, segundo Vieira (2015, p. 2),

eram compilações de normas editadas pela Coroa Portuguesa,

reunidas sem maior coerência lógica. Seus nomes derivavam dos monarcas que as editavam. As últimas foram as Ordenações Filipinas ou Código Filipino de 1603, de Don Filipe I, que substituíram as Manuelinas e Afonsinas. Não eram Códigos no sentido científico da palavra, como o Código Civil Brasileiro de 1916, ou o Código Napoleônico de 1803. Não se tratava de “um corpo de normas sistematicamente organizadas e expressamente elaboradas” compondo um todo coerente. Por isso, quando comentaristas brasileiros e portugueses do passado longínquo se referem às Ordenações como Códigos, estão se utilizando da palavra no significado coloquial, como ajuntamento de leis. [...] Havia nelas influências dos povos primitivos da Península Ibérica, como os lusitanos, do direito romano (principalmente das “Institutas”, escritas antes de Cristo), do direito visigótico, em 652 d. C. e, posteriormente, de um retorno ao direito romano, em 1360.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, apenas subsistiu a positivação das usucapiões ordinária e extraordinária, tanto de bens móveis quanto imóveis. O relator do Código, Clóvis Beviláqua, adotou a corrente dualista, que distingue os institutos da prescrição e da usucapião, sendo posteriormente acompanhado por Miguel Reale, que manteve essa orientação no Código Civil de 2002. Assim, a prescrição foi tratada na Parte Geral e a usucapião, na Parte Especial, em livro próprio do Direito das Coisas. Embora o CC/16 tratasse apenas dessas duas modalidades, outras foram sendo incorporadas paulatinamente por leis esparsas, como a *pro labore*, a indígena e a especial. Atualmente, a disciplina da usucapião está regulamentada pela CF/88, pelo CC/02 e por legislações esparsas. Suas diversas modalidades, bem como suas características e antecedentes históricos, serão analisados detidamente em tópico futuro deste capítulo, a fim de proporcionar ampla e adequada compreensão do tema.

4.1.2 Conceito, denominação e natureza

A usucapião pode ser conceituada como modo originário de aquisição da propriedade — de bens móveis ou imóveis — e de outros direitos reais, pelo exercício prolongado da posse, nos prazos estabelecidos em lei, tal como mediante o preenchimento de outros requisitos igualmente previstos.

A palavra usucapião tem origem latina (*usucapio*), em que *usu* significa “pelo uso” e *capio* pode ser traduzido como “aquisição” ou “tomada”, de modo que a denominação pode ser compreendida como “aquisição pelo uso”. O vocábulo

usucapião é, em sua origem, uma palavra do gênero feminino, embora diversos autores prefiram referir-se a ele no gênero masculino — o que não é considerado incorreto, por já estar consagrado na língua portuguesa. A legislação brasileira, notadamente o Código Civil de 1916, utilizou o termo como masculino (o usucapião). No entanto, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e o Código Civil de 2002 passaram a adotar o termo no gênero feminino, demonstrando uma tendência legislativa de reverência à origem etimológica do instituto (Marques, 2008, p. 17–18).

Pode-se afirmar que a usucapião não representa um ataque ao direito de propriedade, “mas sim uma homenagem à posse, em detrimento daquele que, tendo o domínio, abandona o imóvel, deixando que outro o ocupe e lhe confira função social e econômica mais relevante” (Sarmiento, 2013, p. 51).

Fiuza (2004, p. 744) afirma que a usucapião encontra sua justificativa em duas teorias:

Para a primeira teoria, denominada subjetiva, encontra-se no intuito de eliminar a incerteza em relações jurídicas fundamentais e tão relevantes, como a propriedade. O domínio das coisas não pode ser incerto — “ne rerum dominio in incerto essent”. Para a segunda teoria, chamada de objetiva, o usucapião só se legitima se o analisarmos sob a ótica da função social da propriedade: dono é quem explora o imóvel; é que o torna útil à sociedade. Ainda na opinião do terceiro grupo, o usucapião seria espécie de pena para a negligência do verdadeiro dono, que abandona a coisa.

Pelo conceito, percebe-se que a usucapião constitui um modo originário de aquisição da propriedade. Os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados, sendo que a distinção entre eles reside na existência — ou não — de uma relação negocial entre o adquirente e o proprietário anterior. Os modos originários assim se classificam justamente porque o novo titular do direito não mantém qualquer vínculo jurídico, seja de natureza real ou obrigacional, com o seu antecessor. Nesse aspecto, a usucapião é considerada uma forma originária de aquisição, pois prescinde de qualquer relação pessoal entre o sujeito precedente e um consequente.

Como bem afirma Loureiro (2013, p. 1.206), “o direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão”. Logo, inexistente qualquer vínculo entre a propriedade atual e a anterior, o

que implica a incorporação do bem ao patrimônio do novo titular, livre de quaisquer vícios eventualmente existentes na relação jurídica antecedente.

Como consequência de tal fato, Loureiro (2013, p. 1.206) apresenta as seguintes considerações:

São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença, com a ressalva, porém, que a negativa fiscal do IPTU dos últimos cinco anos deve ser apresentada; o título judicial ingressar no registro independente de registro anterior, ou seja, constituir exceção ao princípio da continuidade e mitigação ao princípio da especialidade registrárias; os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitem ao usucapiente; e, caso resolúvel a propriedade, o implemento da condição não resolve a propriedade plena adquirida pelo usucapiente; constituir esplêndido instrumento jurídico; sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado.

Ainda, o fato de se tratar de um modo de aquisição originária da propriedade demonstra que o direito brasileiro adotou a teoria dualista, que diferencia a usucapião da prescrição. Logo, o ordenamento brasileiro seguiu o direito alemão, que difere dos modelos francês e argentino, os quais adotaram a teoria unitária, qualificando a usucapião como uma espécie de prescrição — no caso, a aquisitiva — e distinguindo-a da prescrição extintiva ou liberatória. Por conta de tal diferenciação, o uso da terminologia prescrição aquisitiva não se mostra tecnicamente correto para se referir à usucapião, embora muitos autores ainda a empreguem, o que decorre, muito provavelmente, dos institutos romanos da *praescriptio longi temporis* e *praescriptio longissimi temporis*, já analisados anteriormente.

Em que pese a doutrina considerar a usucapião como um modo originário de aquisição da propriedade, Barros (2019) defende que a nova modalidade de usucapião, denominada familiar — cujas características serão abordadas de forma mais efetiva em tópico próprio — mantém a natureza de uma forma de aquisição derivada, justificando tal entendimento pelas razões que se seguem:

A usucapião familiar é, sim, espécie de usucapião, pois presente o âmago comum a toda modalidade de usucapião: a aquisição da propriedade pelo exercício da posse no tempo. O que diferencia o instituto das demais não é a cesta de requisitos especiais para sua configuração, [...] A distinção reside precipuamente na exigência de

que o objeto da usucapião seja um imóvel cuja propriedade já pertence ao usucapiente e ao usucapido. O ex-cônjuge ou ex-companheiro pretende usucapir a outra fração de um direito de propriedade que já titulariza, colocando fim ao condomínio existente. Se esse é o fim da usucapião, a aquisição da outra fração de um direito já titularizado, não pode esperar que o direito obtido tenha natureza distinta da fração já titularizada. Não há, na espécie, a constituição de um novo direito de propriedade, mas tão só a transmissão de um direito (ou fração de um direito) já existente. Sem este (o direito anterior) não haverá aquele (o direito posterior), devendo ser reconhecido o absoluto nexo causal entre eles para a aquisição pela usucapião familiar. Dessa imperativa conexão entre passado e futuro resulta a inequívoca natureza derivada da usucapião familiar. [...] Não se pode afirmar que o direito constituído a favor do usucapiente na usucapião familiar surgiu de forma autônoma do direito de propriedade anterior, contrapondo-se a ele. O que ocorre é exatamente o inverso: o direito de propriedade adquirido pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro usucapiente é o mesmo direito de propriedade perdido pelo consorte usucapido (Barros, 2019, p. 202-203).

Embora a tese defenda que a usucapião familiar seja uma modalidade derivada de aquisição da propriedade, a maioria da doutrina percebe qualquer modalidade de usucapião como um modo originário de aquisição da propriedade, sem necessariamente haver vínculo entre o usucapiente e o proprietário anterior.

4.1.3 Requisitos gerais de toda usucapião

Como constatado, a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, decorrente do exercício da posse prolongada no tempo. Dessa maneira, o tempo e a posse constituem o núcleo da usucapião, sendo, por tal razão, considerados por Araújo (2005, p. 2) como seus elementos primários. A estes, somam-se outros, como, por exemplo, a coisa hábil, o justo título e a boa-fé — alguns deles exigidos apenas em determinadas modalidades de usucapião. Em tal tópico, serão analisados o objeto da usucapião (coisa hábil) e a posse, ficando reservada a abordagem dos demais elementos para o estudo específico de cada modalidade.

4.1.3.1 Objeto da usucapião (coisa hábil)

Costuma-se dizer que o objeto da usucapião é a coisa hábil (*res habilis*), em

conformidade com a estrutura do direito romano. A usucapião pode incidir tanto sobre a propriedade plena — de bens móveis e imóveis — como sobre outros direitos reais que impliquem a posse dos objetos sobre os quais recaem, especialmente os direitos reais de fruição sobre coisa alheia, entre os quais se incluem o domínio útil na enfiteuse, a superfície, o usufruto, o uso, a habitação e a servidão aparente.

Quanto à possibilidade de os demais direitos reais serem objeto de usucapião, Loureiro (2013, p. 1.206) ressalta que:

Com exceção da servidão aparente, os demais direitos reais sobre coisa alheia, normalmente, serão adquiridos por usucapião ordinária, com justo título, constituído por quem não é o verdadeiro proprietário, no caso clássico de aquisição “non domino”. Já as servidões aparentes, contínuas ou descontínuas, podem ser usucapidas com ou sem justo título, bastando a posse prolongada do titular do prédio dominante, com os demais requisitos estabelecidos em lei. A usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios da propriedade ou outros direitos reais adquiridos com vícios a título derivado.

Os ordenamentos de alguns países restringem a possibilidade de usucapir alguns direitos reais de uso e de gozo. O direito português, por exemplo, não autoriza a usucapião dos direitos reais de uso e de habitação, enquanto os direitos italiano e argentino não admitem a usucapião do direito de superfície (Mello, 2018, p. 128).

Os bens públicos não são passíveis de serem usucapidos, conforme proibição contida no artigo 102 do Código Civil de 2002 e nos artigos 183 e 191 da Constituição da República vigente (Brasil, 1988). Na vigência do Código Civil anterior, embora inexistisse proibição expressa, o Supremo Tribunal Federal já havia consolidado a vedação por meio da sua Súmula nº 340: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (Brasil, 1964c, p. 149). Antes da entrada em vigor da CF/88, admitia-se a usucapião especial rural de terras devolutas, consoante o artigo 2º da Lei nº 6.969/1981, como consolidação jurídica do domínio de particulares sobre bens originalmente públicos.

Entende-se, porém, que os bens pertencentes às empresas públicas e às sociedades de economia mista podem ser objeto de usucapião, por serem regidas pelas normas aplicáveis às pessoas jurídicas de direito privado — salvo quando tais

bens estiverem afetados a um fim de interesse público. Nesses casos, a posse é exercida pela empresa paraestatal com a devida função pública. O critério distintivo para a definição da natureza do bem será a afetação de sua finalidade à execução de um serviço público, e não, necessariamente, a personalidade jurídica de seu titular.

Realça-se que a ausência de registro do bem imóvel não conduz, automaticamente, à conclusão de que se trata de bem público, sendo, por isso, possível a sua usucapião — seja em relação a imóvel sem registro, seja quando o titular não é identificado no registro imobiliário.

As terras tradicionalmente ocupadas pelos indígenas destinam-se à sua posse permanente (art. 231, §2º, da CF/88) e consistem em bens da União (conforme art. 20, inc. XI, da CF/88), sendo, dessa maneira, insuscetíveis de usucapião.

Os bens imóveis gravados com cláusula de inalienabilidade são passíveis de usucapião, uma vez que esta constitui modo de aquisição originário da propriedade, independente de qualquer limitação anterior à sua ocorrência. Igualmente, os bens de família — sejam os voluntários, previstos no art. 1.711 do Código Civil 2002, sejam os legais considerados pela Lei nº 8.009/1990 — podem ser objetos de usucapião, pois a inalienabilidade apenas impede as formas de aquisição por modo derivado, não alcançando a usucapião. Nesse panorama, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, em 2005, no REsp nº 174.108/SP: “O bem de família, sobrevindo mudança ou abandono, é suscetível de usucapião” (Brasil, 2005, n.p.).

No caso de condomínio tradicional, quando se trata de condomínio *pro diviso* (em que há divisão física de áreas específicas para uso individual de cada condômino), é possível que um deles possa usucapir uma porção determinada do imóvel do outro, caso exerça posse sobre a área exclusiva do coproprietário, ou que usucapir a totalidade da coisa comum, caso exerça posse exclusiva sobre ela. Já no condomínio *pro indiviso* (em que não há divisão física do bem, e cada condômino possui uma parte ideal), a usucapião será possível apenas se um dos condôminos exercer posse exclusiva sobre a totalidade da coisa.

Já nos condomínios edifícios, o uso da coisa comum, ainda que exclusivo por um dos condôminos, não constitui exercício de posse apta à questão da usucapião, conforme afirmam Farias e Rosenvald (2012, p. 412):

Presumem-se que os atos de ocupação decorrem de mera tolerância dos demais condôminos, gerando somente detenção (art. 1.208 do CC). A vedação à posse sobre áreas comuns é da essência do instituto, conforme se depreende dos termos do art. 3º da Lei nº 4.591/1964. Aliás, o parágrafo 2º do art. 1.331 e o art. 1.335, inciso II, ambos do Código Civil, rechaçam completamente a possibilidade de usucapião em área comum.

Em que pese a impossibilidade de usucapião, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 214.680/SP, em 1999, reconheceu, com base na boa-fé objetiva, a possibilidade da *supressio*, ao conceder a um condômino que ocupou, por longos anos, de forma exclusiva e com a concordância dos demais, parte do corredor que dava acesso aos apartamentos, a perpetuação da posse em seu favor.

No entanto, a unidade condominial autônoma, assim como a própria garagem, pode ser usucapida, oportunidade na qual a propriedade será reconhecida também para a correspondente fração ideal do terreno, tal como estabelecido na constituição do condomínio. Para tais casos, consolidou-se o entendimento da desnecessidade de citação de todos os condôminos na ação de usucapião, sendo suficiente a citação do próprio condomínio, na pessoa do síndico. Isso porque, ensina Loureiro (2013, p. 1.207):

[...] recairá a usucapião sobre propriedade plena da unidade autônoma, com a indissociável fração ideal constante da instituição do condomínio edilício. Perderá a propriedade apenas o titular registrário da unidade autônoma, sendo a usucapião indiferente aos demais condôminos, que não serão afetadas as respectivas frações ideais.

Questão interessante aborda a admissão, também no Superior Tribunal de Justiça, no ano de 2022, da usucapião de bens comuns dos cônjuges após a dissolução da sociedade conjugal. Segundo o precedente contido no REsp 1.840.561/SP, ao se dissolver a sociedade conjugal, o bem imóvel comum do casal passa a se reger pelas regras relativas ao condomínio, quando não realizada a partilha de bens, já que cessa o estado de mancomunhão. Com efeito, ficou registrado no aresto que:

a posse de um condômino sobre bem imóvel exercida por si mesma, com ânimo de dono, ainda que na qualidade de possuidor indireto, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, nem reivindicação dos frutos e direitos que lhes são inerentes, confere à

posse o caráter ad usucapionem, a legitimar a procedência da usucapião em face dos demais condôminos que resignaram do seu direito sobre o bem, desde que preenchidos os demais requisitos legais (Brasil, 2022, n.p.).

Um último ponto que merece destaque neste tópico diz respeito ao debate, ocorrido mais recentemente, sobre a possibilidade de o imóvel objeto de herança ser usucapido por herdeiro que nele mantenha posse exclusiva. Em 2024, o Superior Tribunal de Justiça decidiu, no AgInt no AREsp nº 2.355.307/SP, de forma favorável, ao reafirmar o entendimento de que “há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária” (Brasil, 2024b, n.p.).

4.1.3.2 Posse

A posse é um tema relevante no estudo da usucapião, porque constitui um de seus requisitos. Antes de adentrarmos nas características exigidas para a qualificação da posse como apta a ensejar a usucapião, é oportuno compreender esse instituto.

No CC/2002, a posse está definida no artigo 1.196, sendo considerado possuidor todo aquele que exerce, de fato, plena ou parcialmente, algum dos poderes inerentes à propriedade. Tais poderes, descritos no artigo 1.228 do Código, consistem nas faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, assim como no direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou a detenha.

Com efeito, pela letra da lei, o CC/2002 seguiu a definição contida no artigo 485 do antigo CC/16, caracterizando como possuidor aquele que, em nome próprio, exterioriza alguma das faculdades da propriedade, seja ou não o proprietário.

A compreensão do seu significado passa pelo entendimento de duas teorias que buscaram — e ainda buscam — definir a posse. A primeira delas é a teoria subjetiva (ou clássica), desenvolvida em 1803 por Friedrich Karl von Savigny, segundo a qual a posse é concebida como o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de uma coisa, com o objetivo de tê-la para si e protegê-la contra a intervenção de terceiros.

Percebe-se, com isso, que a posse apresenta dois elementos: o *corpus*, que

representa o controle material da pessoa sobre a coisa (dela podendo se apoderar, servir-se, dispor e opor exclusão em face de outros); e o *animus*, que representa o elemento volitivo, ou seja, a intenção de o possuidor exercer o direito como se proprietário fosse.

Para essa teoria, aquele que exerce o controle material sobre a coisa, mas sem o *animus*, é considerado mero detentor. Por conta da ênfase atribuída ao elemento psicológico, essa teoria ficou conhecida como “subjettiva”.

Por outro lado, há a teoria desenvolvida por Rudolf von Ihering, denominada “objetiva”, por definir a posse como o mero exercício dos poderes inerentes à propriedade. Tal tese sustenta que o conceito de posse não se baseia em um elemento puramente subjetivo (*animus*). O *animus* estaria implícito no poder de fato exercido sobre a coisa, ou seja, seria inerente ao *corpus*.

Logo, não é o elemento subjetivo ou psicológico que caracteriza a posse, porém sim a forma como o poder fático do agente sobre a coisa se manifesta exteriormente. Segundo Marques (2008, p. 20-21):

Para Ihering, os elementos “animus” e “corpus”, tais como concebeu Savigny, existem, mas não são relevantes para a caracterização da posse, uma vez que a posse não se verifica pela análise da intenção da pessoa ou pela detenção física de algo. A posse se verifica pelo uso que o possuidor confere à coisa, ou melhor, pelo proveito econômico que dela extrai. Portanto, os elementos anímicos são desconsiderados na teoria objetiva, e a posse é caracterizada pela exterioridade dos atos do possuidor [...].

Ainda para a teoria objetiva, não são o contato material nem a presença física os elementos decisivos para a caracterização do *corpus*, mas, sim, a representação

[do] estado normal externo da coisa, através da qual cumpre o destino econômico de servir ao homem. Assim, nem a presença física, nem o contato material, nem a presença, nem a custódia são elementos decisivos, porquanto em cada caso teremos que indagar como se comportaria o proprietário perante a coisa. A determinação do corpus é uma questão de pura experiência e de senso comum. A posse, de acordo com o destino econômico da coisa, pode se caracterizar como ato de apreensão, mas, se está a cumprir sua normal destinação, irrelevante é o ato físico sobre ela (Farias; Rosendal, 2012, p. 64).

O CC/2002 (Brasil, 2002a), ao seguir o caminho do seu antecessor, parece ter adotado a teoria objetiva ao conceituar a posse. O autor do Código de 1916, Clóvis

Bevilácqua, seguidor das teses de Ihering, entendeu que a posse era um caminho para a propriedade, motivo pelo qual a inseriu, topograficamente, antes do estudo desta, como um ponto de transição (Farias; Rosenvald, 2012, p. 66).

Embora o conceito de posse tenha adotado a teoria objetiva, sua condição, enquanto elemento da usucapião, parece ter mantido o elemento anímico da posse com *animus domini*, conforme indicam as redações dos artigos 1.238, 1.239 e 1.240 do CC/2002, que tratam da usucapião — apesar de as leituras mais atuais compreenderem o *animus* como integrante do *corpus*, tal como defendido por Ihering.

Para Marques (2008, p. 24-27), enquanto o tempo é o agente viabilizador da segurança jurídica da usucapião — ao consolidar situações (tais como atos, fatos e negócios) que se perpetuaram em benefício do interesse humano —, a posse atua como agente da função social da propriedade, por ser ela quem confere à propriedade uma função econômica e, em determinadas ocasiões, uma função social. Segundo o autor, a usucapião visa possibilitar ao possuidor o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade e “regularizar uma posse, transformando-a em propriedade, para permitir seu uso, gozo e disposição, além do direito de sequência, pela via petítória” (Marques, 2008, p. 27).

De modo efetivo, não é qualquer posse que habilita ao exercício da usucapião, entretanto apenas aquela reconhecida como mansa e pacífica é capaz de permitir ao possuidor a aquisição do direito, atribuindo juridicidade à situação de fato. Para sua caracterização, exige-se uma atitude ativa do possuidor, que exerce os poderes inerentes à propriedade, ao passo que o proprietário se mantém passivo e permissivo diante da situação ao longo do tempo. A posse é considerada mansa e pacífica quando o proprietário, ciente da ocupação por terceiro, não a contesta nem se opõe ao seu exercício, revelando-se desidioso ao não reivindicar a retomada da coisa. Dessa maneira,

se durante todo o tempo de exercício da posse (dentro do tempo necessário à usucapião pretendida), o possuidor não sofrer qualquer ato de oposição a ela pelo indivíduo que pretende retomar sua posse, estar-se-á diante de posse mansa e pacífica (Barros, 2019, p. 144).

A posse deve ser exercida com *animus domini*, o qual, de acordo com Marques (2008, p. 36), “para qualquer modalidade de usucapião, será aquele

defendido por Ihering, [...] ou seja, a aparência do dono perante a sociedade, a qual se desvela no aproveitamento econômico do bem e no exercício de direitos inerentes à propriedade”. Ainda, de acordo com o autor,

[nesta] modalidade não se requer qualquer característica especial do possuidor ou da posse, a não ser, quanto a esta, o “animus domini”, que se reflete no proveito econômico da coisa. O objeto, ademais, não precisa ter qualquer característica especial, podendo se tratar de imóvel de qualquer dimensão ou característica (rural ou urbano). Assim, este instituto pode beneficiar desde possuidores de baixa renda, até latifundiários, mesmo que o imóvel seja improdutivo (Marques, 2008, p. 37-38).

A posse até pode ter origem injusta — na violência ou na clandestinidade do seu possuidor —, porém, apenas quando cessadas a clandestinidade ou a violência, a posse se qualifica como apta para a aquisição do direito (posse *ad usucapionem*).

A posse pode até ter sido adquirida com violência ou clandestinidade, mas o prazo de usucapião só será computado a partir do momento em que se tornar mansa e pacífica, isto é, quando cessada a violência ou clandestinidade. Diversamente, a oposição exercida durante a contagem do prazo de usucapião, além de poder ser considerada causa de interrupção da continuidade, afasta o requisito da posse mansa e pacífica. Por sua vez, a oposição exercida após o implemento do prazo e dos demais requisitos da usucapião é fato irrelevante, pois a aquisição do bem já se concretizou, ainda que não tenha sido proposta a ação de usucapião (Barros, 2019, p. 145).

Excluem-se do exercício da posse aqueles considerados meros detentores, quais sejam, os que conservam a posse em nome do real possuidor, encontrando-se em relação de subordinação para com este (artigo 1.198 do CC/02); os que estejam na coisa em razão de atos de mera permissão ou tolerância; os que a detenham sob violência ou clandestinidade (artigo 1.208 do CC/02); e, ainda, os que detenham poder de fato sobre bens públicos de uso comum ou de uso especial — artigo 100 do CC/02 (Brasil, 2002a).

Também se excluem, da posse considerada para fins de usucapião, aqueles que exercem a posse direta de forma temporária, em decorrência de obrigação ou de outro direito (artigo 1.197 do CC/02), a exemplo de comodatários, locatários ou usufrutuários, que recebem a coisa por força de relação jurídica de caráter temporário e que implique a sua restituição ao final.

Admite-se exceção a esses casos quando, após o término da relação, os possuidores permanecem na posse sem oposição por parte daqueles que originalmente a outorgaram (Farias; Rosenvald, 2012, p. 415-417).

Como regra, o *animus domini* deve estar presente desde o começo do exercício da posse sobre o bem e assim persistir até o implemento do prazo de usucapião previsto em lei. Aquele que, no curso da posse, celebra contrato de locação ou de comodato com o proprietário do bem deixa de possuir *animus domini*.

Além da mansidão e da pacificidade, deve existir a continuidade da posse para indicar o seu exercício ininterrupto e sem oposição. A posse será considerada descontínua quando o possuidor deixar de exercer diretamente o poder físico sobre a coisa por prazo relevante ou deixar de ocupar o bem por meio de quem detém a posse direta, por força de relação jurídica (como o comodatário ou o locatário).

Ao possuidor, para fins de continuidade, permite-se a união de posses, acrescentando-se à sua a posse do antecessor, desde que sejam contínuas e pacíficas (art. 1.243 do CC/02). Pode-se dizer que a união de posses é gênero do qual derivam as espécies *successio possessionis* e *accessio possessionis* (Farias; Rosenvald, 2012, p. 418-420).

Na primeira, que ocorre em razão da sucessão, o herdeiro necessariamente permanece com a mesma posse do autor da herança, com os mesmos vícios e virtudes; enquanto, na segunda, abre-se ao sucessor singular a possibilidade de unir sua posse à do antecessor ou de inaugurar uma nova posse, livre dos vícios anteriores. A *accessio possessionis* decorre de negócio jurídico pelo qual se transmite a posse de um bem.

O eventual êxito em uma ação de usucapião, nos casos de união de posses, demanda a comprovação do efetivo poder de fato sobre a coisa, tanto por parte do cedente quanto, posteriormente, do cessionário (Farias; Rosenvald, 2012, p. 418-420).

De acordo com a doutrina, a usucapião de bens móveis é de parca utilização, isto porque o apossamento de coisa alheia móvel, ou semovente, encontra resistência no ordenamento jurídico, que tipifica tais condutas como infrações (furto, apropriação indébita ou receptação). Ademais, a pouca utilização decorre da ausência de indispensabilidade de registro de bens móveis (diferentemente dos imóveis, que devem estar matriculados em registro próprio), existindo, quando muito, um cadastro para circulação de bens, como no caso de veículos automotores. No

entanto, a apropriação de um automóvel muito provavelmente faria incorrer o autor em uma das condutas típicas já mencionadas, o que o exporia a uma eventual investigação policial, desencorajando-o a pleitear a regularização da propriedade pela usucapião (Marques, 2008, p. 36).

4.1.4 Modalidades de usucapião

No ordenamento jurídico brasileiro, encontram-se diversas modalidades de usucapião, as quais podem ser agrupadas em três categorias, conforme semelhanças de objetivos e características. São elas: as usucapiões instrumentais, as usucapiões privatistas e a usucapião afirmativa.

As usucapiões instrumentais mantêm como finalidade a adequação aos princípios, diretrizes e políticas públicas estabelecidos na Constituição da República de 1988 e em leis especiais. A usucapião serve como instrumento de conformação das políticas públicas urbanas e rurais previstas na Constituição e definidas nas legislações que as regulamentam. São elas as modalidades especiais rural, urbana e coletiva.

Já as usucapiões privatistas não estão relacionadas a interesses coletivos ou transindividuais previstos como diretrizes políticas na carta constitucional, mas sim, relacionam-se diretamente à tutela de interesses privados, atingindo apenas de forma reflexa o bem-estar social. São elas as modalidades clássicas de usucapião ordinária, extraordinária e, mais recentemente, a familiar. A última categoria, por sua vez, diz respeito à usucapião que constitui uma forma de ação afirmativa, destinada a pessoas ou grupos historicamente afetados por formas de exclusão e preconceito, procurando, assim, servir como instrumento de promoção da equidade. Nela encontram-se a usucapião quilombola e a indígena.

Cada uma delas será detidamente analisada a seguir, com suas características próprias e diferenciais, permitindo uma ampla compreensão da formatação atual da usucapião no ordenamento brasileiro.

4.1.4.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária decorre do instituto romano da *praescriptio longissimi temporis*, que tratava da prescrição do direito de reivindicar um imóvel,

sem, contudo, conferir ao possuidor a propriedade do bem. Foi criada no período pós-clássico, na época do imperador Constantino, e, durante a reforma de Justiniano, passou a ser entendida como um meio de adquirir terrenos orientais, tornando-se, em seguida, uma forma de aquisição de propriedades em qualquer região do Império. Seus requisitos eram a boa-fé e a posse por trinta anos (Araújo, 2005, p. 40-41).

No Brasil, até o advento do Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071/1916), existiam três espécies de usucapião, baseadas nas Ordenações Portuguesas e em outras leis esparsas: a extraordinária (*longissimi praescriptio temporis*), para a qual se exigiam prazos de 30 e 40 anos; a ordinária, com prazos de 3, 10 e 20 anos; e a imemorial, que consistia em uma presunção de aquisição, já que a posse excedia os limites da memória de uma só pessoa, de modo que sua permanência deveria ser atestada por testemunhas de duas gerações.

Segundo Rodrigues (2014, p. 51), os requisitos para a usucapião ordinária eram: (a) posse contínua, pacífica, pública e ininterrupta; (b) lapso temporal (de 3, 10 ou 20 anos); (c) coisa hábil; (d) justo título (*justa causa possessionis*); e (e) boa-fé. Na usucapião extraordinária, exigiam-se os mesmos requisitos, com exceção do justo título, e prazos diferentes (30 ou 40 anos). Na usucapião imemorial, somente se fazia obrigatória a comprovação de uma posse cujo início não houvesse memória entre as pessoas vivas, de modo que se presumia a existência de justo título e boa-fé.

Com o advento do Código Civil de 1916, foi abolida a usucapião imemorial, mantendo-se, todavia, a usucapião extraordinária e ordinária. A usucapião extraordinária passou a ter novos prazos: 10 anos para bens móveis e 30 anos para bens imóveis. A ordinária manteve seus prazos, sendo 3 anos para bens móveis, 10 anos para bens imóveis entre presentes e 20 anos para bens imóveis entre ausentes.

O Código Civil de 1916 teve as redações dos artigos 550, 551 e 619 alteradas pela Lei nº 2.437/1955, o que implicou na redução dos prazos de ambas as modalidades, fixando-se, para a usucapião extraordinária, 5 anos para bens móveis e 20 anos para bens imóveis; e, para a ordinária, 3 anos para móveis e 10 ou 15 anos para bens imóveis, entre presentes ou ausentes, respectivamente.

Tais prazos permaneceram vigentes até a entrada em vigor do Código Civil de 2002, que seguiu a tendência de redução dos prazos, com base no princípio da

operabilidade, e fixou, para a modalidade extraordinária, o prazo de 15 anos no caso de bens imóveis. Manteve, para os bens móveis, o prazo de 5 anos.

A usucapião extraordinária é a modalidade mais comum do instituto e permite a aquisição do domínio independentemente do justo título e da boa-fé. Sua previsão atual no Código Civil (2002a, cap. II, art. 1.238), com a seguinte redação:

Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Percebe-se, pela redação do dispositivo, que o tempo e a posse são os dois requisitos essenciais dessa usucapião, assim como da conversão da posse em propriedade. Quanto à posse, sua definição e seus requisitos já foram analisados em tópico próprio.

4.1.4.2 *Usucapião extraordinária com prazo reduzido*

O parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil autoriza a redução do prazo de usucapião para 10 anos “se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (Brasil, 2002a, cap. II). Tal disposição demonstra a preocupação do legislador com a dimensão econômica e social da posse de bens imóveis, ao reduzir o prazo quando o bem servir como moradia ou for destinado a atividades produtivas.

Pode-se dizer que essa redução do prazo decorre do sentido social que o Código Civil de 2002 atribuiu à posse, com repercussão sobre a usucapião. Cordeiro (2011, p. 92) destaca que a “usucapião deve ser vista sob uma ótica mais dinâmica, dada à natureza social da posse, o que define o exercício do direito de propriedade, assim como reduz o prazo prescricional, conforme se depreende dos arts. 1.228 e 1.238 a 1.244”.

4.1.4.3 *Usucapião ordinária*

A usucapião ordinária tem como antecedente o instituto da *usucapio*, que remonta ao período romano arcaico, anterior à Lei das XII Tábuas. No ordenamento

jurídico, conforme visto, até o advento do Código Civil de 2002, os prazos estabelecidos para a usucapião ordinária eram aqueles constantes do Código Civil de 1916, com as alterações da Lei nº 2.437/1955, que fixaram 3 anos para bens móveis e 10 ou 15 anos para bens imóveis, tanto em caso de possuidor presente quanto ausente. Com a vigência do Código Civil de 2002, o prazo para usucapião de bens imóveis foi reduzido e unificado em 10 anos, deixando de existir diferenciação entre possuidores presentes ou ausentes, mantendo-se, contudo, o prazo de 3 anos para os bens móveis.

No regime anterior do Código Civil de 1916, a presença do proprietário no município em que estivesse situado o bem reduzia o prazo da usucapião para 10 anos, e, à medida que se afastava desse local (*forum rei sitae*), o prazo aumentava até o máximo de 15 anos, caso em que em nenhum momento esteve no município. Atualmente, com o avanço dos meios de comunicação e da tecnologia da informação, que permitem uma vigilância efetiva do proprietário sobre o imóvel, mesmo à distância física, a diferenciação anteriormente existente perdeu o sentido. Assim, o que realmente importa no novo regime do Código Civil é a qualidade do justo título do possuidor e a forma como exerce sua posse (justo título e boa-fé), conforme disposto (Brasil, 2002a, cap. II, artigo 1.242): “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

O primeiro requisito específico, o justo título, refere-se ao instrumento que leva o possuidor a acreditar que detém a condição de proprietário. Trata-se de um documento que o possuidor possui e que supostamente o habilita para o registro da propriedade, mas que, por conter algum vício formal ou material, impede tal registro. Segundo Loureiro (2013, p. 1.228),

justo título é aquele potencialmente hábil para a transferência da propriedade ou de outros direitos reais, que, deixa de fazê-lo, por padecer de um vício de natureza substancial ou de natureza formal. O título pode se consubstanciar nos mais diversos negócios jurídicos aptos à transmissão de direitos reais, como a venda e compra, a doação, a dação em pagamento, a arrematação, a adjudicação, entre outros. Em tese, seria tal título suficiente, caso levado a registro, para a transmissão do direito real. Ocorre, porém, que o título sofre de um vício, quer substancial, quer formal. Tomem-se como exemplos de vícios substanciais a aquisição “non domino”, os negócios jurídicos nulo e anuláveis. E como exemplos de vícios formais, o compromisso de venda e compra de um lote, sem prévio parcelamento do solo, ou

de títulos em geral que não conseguem ingressar no registro, por ofender os princípios da especialidade ou da continuidade registrárias.

No ordenamento brasileiro, o justo título possui um duplo significado. O primeiro, em sentido amplo, está previsto no art. 1.201 do Código Civil e significa qualquer causa que justifique ou explique a posse. O segundo, de interpretação restrita, consta do artigo 1.242 do mesmo Código, que o considera como o título apto, em tese, à transferência da propriedade ou de outros direitos reais passíveis de usucapião. Para efeito da usucapião ordinária, o justo título deve emanar do titular real ou aparente do direito que se pretende transferir, podendo ou não ser registrado no cartório de imóveis, sendo suficiente a existência do negócio jurídico abstratamente hábil a transferir o domínio ou direitos reais (Loureiro, 2013, p. 1.228).

A regular transferência da propriedade demanda a observação dos três planos do negócio jurídico, quais sejam: a existência, a validade e a eficácia. Os possíveis vícios atingem algum desses planos e, embora o instrumento possa conter a aparência de ser legítimo e válido para a transferência do direito real — a ponto de induzir uma pessoa normalmente cautelosa a acreditar nessa potencialidade —, o negócio padece de vício, não estando apto para a transferência do direito. A atuação do tempo sobre esse justo título, com o decurso do prazo da usucapião ordinária, tem o condão de corrigir os defeitos iniciais do título, transformando-o em um título justo, propício para confirmar a nova propriedade (Farias; Rosendal, 2012, p. 422).

O vício de inexistência ocorre na venda *a non domino*, quando o transmitente não é o dono do bem, porém o adquirente tem convicção de que se trata do proprietário, porque o instrumento é perfeito e suficiente para que qualquer outra pessoa se engane naquela situação. Os vícios no plano da validade são aqueles que, apesar de atenderem ao plano da existência (venda realizada pelo verdadeiro dono), estão eivados de vício suscetível de invalidação, por nulidade ou anulabilidade (artigos 166 a 185 do CC/02). De fato,

mesmo sendo absoluto o vício contido no título, a ponto de o defeito do negócio jurídico gerar nulidade por ofensa à norma de ordem pública, poderá este ser considerado justo título e alicerçar o pleito da usucapião ordinária, caso preenchidos os requisitos formais (Farias; Rosendal, 2012, p. 426).

No plano da eficácia, ainda que o negócio atenda aos planos da existência e

da validade, pode haver algum fator de eficácia que deixe de ser observado. Scavone Júnior (2022), a esse respeito, afirma que o ato jurídico relacionado ao título deve ser puro e simples, ou seja, desprovido de condição ou termo. No entanto, essa regra comporta duas exceções:

[...] a primeira delas diz respeito à existência de condição resolutiva ou termo, configurando o justo título enquanto não verificada a condição ou atingido o termo. A segunda exceção se dá em relação à condição suspensiva, havendo justo título depois de operada a condição (Scavone Júnior, 2022, p. 1.234).

De forma geral, segundo Scavone Júnior (2022, p. 1.236), o título deve atender a dois requisitos próprios para ser considerado justo título. O primeiro consiste na necessidade de o título ser ilegítimo para a transferência do domínio — pois, do contrário, a transferência seria possível. O segundo requisito refere-se ao objeto do título, que deve ser uma coisa certa e determinada, não sendo possível invocar o instituto da usucapião para aquilo que não conste de forma clara no título.

Frisa-se que a jurisprudência atual dispensa a formalidade do registro do justo título para fins de usucapião. Nesse aspecto, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n.º 174.108-SP, ao definir que “o compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro, é título hábil a embasar a ocorrência de usucapião ordinária” (Brasil, 2005, n.p.).

Também o Enunciado n.º 86 da I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, manifesta que “a expressão justo título, contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro” (Brasil, 2002b, n.p.).

Tais entendimentos são corroborados pela Súmula n.º 84 do STJ, segundo a qual é “admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro” (Brasil, 1993, n.p.), porque, se aos embargos fundados em questão puramente possessória se dispensa o registro, o mesmo se aplica ao ajuizamento da ação de usucapião, que também tem como base a posse.

Aliada ao justo título, como requisito cumulativo para a usucapião ordinária, deve estar presente a boa-fé subjetiva, que, conforme o CC/02, refere-se ao desconhecimento, por parte do possuidor, de qualquer “vício, ou ao obstáculo que impede a aquisição da coisa” (Brasil, 2002a, cap. I, art. 1.201). Trata-se de um

conceito psicológico e subjetivo, correspondente à crença do possuidor de encontrar-se em situação legítima para ser considerado o proprietário do bem, ignorando a existência de vício impeditivo. A boa-fé do possuidor deve estar presente não apenas no momento da aquisição, mas durante todo o período necessário para a concretização da usucapião.

É de se dizer que o justo título faz presumir a boa-fé; os requisitos, contudo, não se confundem. Loureiro (2013, p. 1.228) elucida que:

Pode haver justo título sem boa-fé, como no caso em que o possuidor, em determinado momento, toma conhecimento do vício que afeta o título e o torna impróprio para a transferência da propriedade. Pode haver também boa-fé sem justo título, como no caso do possuidor que acredita na força translativa de um negócio entabulado com quem não é proprietário nem real e nem aparente da coisa.

Por tal razão, costuma-se atribuir caráter *juris tantum* à presunção de boa-fé, porque, ao tomar conhecimento da origem viciosa ou dos defeitos da posse, o possuidor estará de má-fé, cuja eventual comprovação, no entanto, caberá à parte contrária do usucapiente. A boa-fé do possuidor não se confunde com o *animus domini*, caracterizando-se como algo mais forte do que este. Farias e Rosenvald (2012, p. 428) explicam:

A boa-fé, portanto, é mais que o “animus domini”. Enquanto a maior parte dos possuidores detém a intenção de dono – mas sabem que não o são –, o possuidor com boa-fé incide em estado de erro, que gera nele a falsa percepção de ser o titular da propriedade. A boa-fé também é chamada de “opinio domini”, pois o possuidor literalmente tem a opinião de dono. De forma lúdica, a mesma diferença entre “animus domini” e boa-fé é vista no comportamento do neurótico e do psicótico: o primeiro busca a coisa para si obsessivamente; já o segundo acredita piamente que ela já lhe pertence.

Com efeito, justo título e boa-fé são conceitos distintos, e ambos devem estar presentes para a configuração da usucapião ordinária. Scavone Júnior (2022, p. 1.211) arremata:

Nada obstante, não há como imiscuir os conceitos de justo título e de boa-fé. A boa-fé é conceito genérico, que se verifica em todos os ramos do Direito e até fora do Direito, sendo a característica daquele que ignorava uma ilegitimidade. No âmbito do Direito Civil, a noção

de justo título é característica do estudo da usucapião e, por conseguinte, do estudo do Direito das Coisas. Nesse sentido, para que haja a usucapião ordinária, mister que estejam presentes o justo título e a boa-fé, sem o que não se adquire o domínio pela prescrição aquisitiva no prazo menor, sem contar a usucapião constitucional urbana e constitucional rural, nos quais não se requer o justo título.

De acordo com o que foi exposto, é possível perceber que a usucapião ordinária se diferencia da modalidade extraordinária por exigir um lapso temporal menor de exercício da posse pelo usucapiente, além da presença de boa-fé e justo título — fatores que, quando presentes, justificam a redução do prazo

4.1.4.4 *Usucapião tabular, “secundum tabulas” ou ordinária com prazo reduzido*

Trata-se de uma subespécie da usucapião ordinária, prevista no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, que reduz o prazo da posse *usucapionem* de 10 para 5 anos, desde que o

imóvel [tenha] sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, [cancelado] posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (Brasil, 2002a, cap. II, art. 1.242).

A norma visa proteger o adquirente de boa-fé que, após registrar seu título, teve-o cancelado em razão de falhas na escritura pública que não lhe podem ser atribuídas e que foram constatadas apenas após a transferência da propriedade. Cuida-se, assim, de uma forma de aquisição originária por parte do terceiro de boa-fé, que confiou no registro e nele fundamentou seu título.

Aliado ao registro, o usucapiente deve atender a outros requisitos para essa modalidade de usucapião: um deles é a aquisição onerosa; outro, a instituição de sua moradia no imóvel ou a realização, nele, de investimentos de interesse social ou econômico (posse-trabalho).

Loureiro (2013, p. 1.229) esclarece que a usucapião tabular

que não serve para a aquisição do domínio, mas para sanar os vícios originais de aquisição a título derivado. Pode, por exemplo, se alegar exceção de usucapião em demanda que tenha por objeto a anulação, nulidade ou mesmo declaração de inexistência do negócio que deu origem ao registro. Embora haja controvérsia sobre o tema,

não há necessidade de o registro inválido permanecer aparente por cinco anos. O que exige a lei é que a posse dure cinco anos e que o título aquisitivo oneroso tenha ingressado no registro em algum momento, ainda que seu cancelamento se dê antes do quinquênio.

O dispositivo deve ser cotejado com a Lei nº 6.015/1973, incluído pela Lei nº 10.931/2004, que assim preceitua: “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. [...] A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel” (Brasil, 1973c, art. 214, §5º).

Tal regra foi incorporada ao ordenamento após o advento do Código Civil vigente e trata da não incidência do art. 1.242, parágrafo único, do CC/02, visando preservar o registro caso já estejam preenchidos os requisitos da usucapião. Mello (2018, p. 144) sublinha que:

Apenas na hipótese de cancelamento já efetivado é que terá incidência a disposição do artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil. Ora o cancelamento é a última “ratio”. Deve ser evitado, se o terceiro de boa-fé ou o possuidor que houver preenchido todos os requisitos da usucapião em outras modalidades cabíveis já usucapiu o imóvel. Porém, a exceção de domínio deve ser oposta pelo terceiro possuidor na demanda de cancelamento, se o autor tiver o cuidado de promover a sua citação por obra do litisconsórcio necessário, ou por meio de embargos de terceiro, pois não cabe ao juiz de ofício reconhecer a usucapião.

Portanto, a usucapião tabular se diferencia do modelo ordinário por conter um *plus*, que consiste na aquisição onerosa do bem, devidamente registrada em cartório. Dessa maneira, justifica-se a redução ainda maior do prazo para usucapir, já que essa modalidade se funda em requisitos que conferem maior segurança jurídica ao pretense usucapiente.

4.1.4.5 *Usucapião constitucional rural ou (especial) rural ou “pro labore”*

Essa modalidade foi a primeira a ser constitucionalizada, tendo sua positivação inicial na Constituição de 1934 que dispõe:

todo brasileiro, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento do domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo

por seu trabalho ou tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1934, cap. II, art. 125).

Desde então, manteve sua previsão em todas as Constituições, com exceção do texto constitucional de 1967 e da Emenda Constitucional nº 1, de 1969. Embora ausente nessas cartas, sua vigência foi garantida pela edição da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), que preservou o instituto com redação ligeiramente diferente daquela acima transcrita:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição, nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua moradia, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhe a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1964a, cap. IV, art. 98).

Dezessete anos depois, entrou em vigor a Lei nº 6.969/1981, que tratou especificamente da aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, revogando o dispositivo correspondente ao Estatuto da Terra. A nova lei passou a considerar os seguintes requisitos para o instituto:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis (Brasil, 1981, art. 1º).

A lei vigorou até a promulgação da Constituição da República de 1988, que modificou consideravelmente os preceitos legais, tendo, inclusive, deixado de recepcionar a definição contida no artigo 1º, supracitado, assim como os artigos 2º e 3º, que autorizaram a usucapião de terras devolutas e estabeleciam preferência para assentamento em outras regiões no caso de ocupantes de áreas indispensáveis à segurança nacional, áreas de interesse ecológico ou de preservação ambiental, e outras de natureza pública. A CF/88 aumentou a área máxima do imóvel rural

passível de usucapião e autorizou, como requisito *pro labore*, o trabalho da família. Nota-se o seguinte:

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (Brasil, 1988, cap. III, art. 191).

Apesar da não recepção de alguns de seus dispositivos pela CF/88, a Lei nº 6.969/1981 continuou em vigor. Alguns de seus dispositivos se mostraram muito úteis para a garantia de direitos de possuidores e para o julgamento de processos de usucapião. Destacam-se, por exemplo, o artigo 7º, que reconhece a sentença como título apto a registro quando a usucapião for invocada como matéria de defesa, e o artigo 9º, que autoriza a permanência de força policial no bem para garantir a integridade de seus ocupantes, quando necessário. O Código Civil de 2002 não apresentou inovações, limitando-se a repetir o mandamento constitucional em seu artigo 1.239.

Conforme já mencionado, trata-se de uma modalidade de usucapião instrumentária, pois serve como um pertinente instrumento de política agrária e fundiária, com vistas à reforma agrária, tal como previsto na Constituição. Por tal razão, em sua gênese na Constituição de 1934, a usucapião rural surgiu do interesse político na consolidação da pequena propriedade rural, apurada pela posse e pela cultura, o que já ocorria desde a concessão de sesmarias e da Lei de Terras. Ademais, visava também à fixação do homem do campo na área rural. A extensão da área passível de ser usucapida foi gradualmente ampliada, partindo de 10 hectares (mediante as Constituições de 1934 e 1937), passando para 25 hectares (Constituição de 1946), até os atuais 50 hectares previstos na Constituição Federal de 1988.

Os requisitos para essa usucapião são, em geral, os mesmos aplicados às demais modalidades. Exigem-se posse pública, mansa, pacífica e com ânimo de dono sobre o bem. Além disso, o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano. Também é necessário que ele tenha estabelecido sua moradia no imóvel que pretende usucapir, promovendo o aproveitamento econômico

da terra. Tal aproveitamento deve torná-la produtiva, seja por meio de seu trabalho ou pelo esforço de sua família.

Por conta de sua finalidade, a doutrina entende que não se exige justo título nem boa-fé. Nesse panorama, ressalta Mello (2018, p. 147):

A usucapião rural não exige justo título ou boa-fé. O escopo do legislador constituinte não foi o de dificultar esse grande instrumento de política agrária, muito embora tempos depois sobreviesse lei infraconstitucional formulando exigência onerosa, consubstanciada no dever de o autor informar na ação de usucapião especial, com precisão, os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, somente se assegurando a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Quanto à dimensão da área objeto de tal usucapião, os Enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal fixam importantes limites, a saber: o Enunciado nº 312 (“Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada”) (Brasil, 2006a, n.p.) e o Enunciado nº 313 (“Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir”) (Brasil, 2003b, n.p.).

Deve-se frisar que apenas pessoas físicas podem figurar como usucapientes, incluindo-se os estrangeiros residentes no país, desde que com permanência legal, ressalvada a limitação prevista no artigo 7º, §2º, do Decreto nº 74.965/1974, que limita a aquisição livre a 3 módulos e, a partir dessa área, até 50 módulos, dependendo de autorização do INCRA.

Por fim, ressalta-se que o critério de diferenciação entre imóvel urbano e rural é o da localização, e não o da destinação, ficando excluídos da usucapião rural aqueles situados dentro do perímetro urbano. Por isso, conforme Mello (2018, p. 146), “não procede, por isso mesmo, o argumento de alguns sobre a existência de ilhas rurais em solo urbano, que deveriam receber o mesmo tratamento dispensado em lei à propriedade rural”.

4.1.4.6 *Usucapião constitucional urbana ou (especial) urbana ou “pro moradia”*

Diferentemente da usucapião especial rural, a urbana é um fenômeno recente no ordenamento jurídico brasileiro, tendo sido positivada pela primeira vez na Constituição da República de 1988, em seu artigo 183, situado estrategicamente após o artigo 182, que trata da política de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes gerais foram fixadas posteriormente por meio do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e da Lei nº 13.311/2016 (Brasil, 2016a). O dispositivo constitucional dispõe o seguinte:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (Brasil, 1988, cap. II, art. 183).

O referido artigo foi reproduzido pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 9º, e, logo após, também no Código Civil, em seu artigo 1.240. Tal nova modalidade trata-se, segundo Farias e Rosendal (2012, p. 435), “de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia, assegurando-se um patrimônio mínimo à entidade familiar, na linha de tutela ao princípio da dignidade humana” (p. 435). A ideia primordial para a criação desse instituto foi viabilizar, para aquele desprovido de qualquer teto, um local para se abrigar ou abrigar sua família e, assim, adquirir sua moradia.

Seus requisitos são os genéricos da usucapião, tais como posse pública, ininterrupta, contínua e com ânimo de dono, sobre coisa hábil, que, no caso, corresponde a imóvel urbano de até 250 m², localizado no perímetro urbano. Do usucapiente exige-se o exercício de posse qualificada, com destinação para fins de moradia própria ou de sua família.

O usucapiente pode ser apenas pessoa física, e a prova de que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (prova negativa) é feita por declaração sua, a qual pode ser afastada por qualquer meio de prova idôneo em sentido

contrário. A composses é admitida, devendo os compossuidores, familiares ou não, preencher os mesmos requisitos previstos em lei, podendo figurar na ação como litisconsortes, o que é até recomendável para evitar incidentes processuais desnecessários. Ademais, a expressão *família* não se limita apenas àquela constituída pelo casamento, porém abarca todas as espécies tuteladas pela Constituição, como a união estável, a família monoparental etc. A lei, em face de seu silêncio, dispensou os requisitos do justo título e da boa-fé, tal qual dispensados para a usucapião rural, apesar de existirem algumas decisões em sentido contrário. E, pelo mesmo fundamento da usucapião rural, descabe eventual usucapiente valer-se novamente do instituto para usucapir outro imóvel (Mello, 2018, p. 148-150).

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 1.909.276/RJ, entendeu que não é vedado a quem já seja proprietário de parte do imóvel adquirir a outra metade por meio da usucapião especial urbana. Para o Tribunal, esse fato não configura violação ao artigo 1.240 do Código Civil de 2002. Este condiciona a usucapião à exigência de que o usucapiente não seja titular de outro imóvel urbano ou rural, desde que não possua moradia própria.

Importa ressaltar que, por se tratar de um instituto inaugurado pela Constituição Federal de 1988, o prazo para usucapir somente se inicia em 1988, a partir da promulgação da Constituição, não alcançando, portanto, situações pretéritas com o cômputo de prazo anterior à CF/88. Caso contrário, estar-se-ia a violar o princípio da segurança jurídica, ao surpreender o proprietário sem lhe oportunizar a apresentação de defesa. Há posicionamento contrário, que admite a retroatividade, a exemplo de Marques (2008, p. 55-56), sob o seguinte fundamento:

O argumento da irretroatividade das leis não se submete as normas constitucionais. Uma constituição, quando promulgada, rompe todo o sistema até então vigente, admitindo-se apenas a recepção das normas que não a contrariem expressa ou implicitamente. [...] No caso, a Constituição de 1988 criou um novo instituto e a ele atribuiu eficácia plena, na clássica definição de José Afonso da Silva, tê-lo dotado da normatividade suficiente para incidir direta e imediatamente sobre a matéria que lhe constitui objeto. Assim, invocar um suposto direito adquirido do proprietário ao lapso de tempo vigente antes do advento da usucapião especial urbana para obstar o exercício de um direito constitucionalmente assegurado não parece razoável.

A área usucapida deve estar situada em zona urbana, sendo o critério

determinante a localização, e não a destinação da área, de modo que não cabe usucapião de imóvel situado em zona rural, ainda que destinado a finalidade urbana.

Por ser conhecida como usucapião “pro moradia”, a pessoalidade na posse é vital, de modo que não se pode adquirir a propriedade pela habitação no local por pessoa diversa, exigindo-se a efetiva moradia no imóvel. Isso torna vedada a utilização do bem apenas de forma eventual, como em férias ou feriados, ou ainda a destinação exclusivamente não residencial (como comercial). Não obstante, os imóveis de destinação mista, que funcionem como residência e local de trabalho, não encontram vedação para serem usucapidos (Farias; Rosenvald, 2012, p. 435-437). Assim também decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.777.404/TO: “o exercício simultâneo de pequena atividade comercial em propriedade que também é utilizada como residência não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana” (Brasil, 2020, n.p.).

A situação prevista no parágrafo 1º do artigo 1.240 do Código Civil possui a seguinte finalidade, conforme Loureiro (2013, p. 1.220):

A situação tem especial utilidade nos casos de casais separados de fato, permitindo ao possuidor usucapir em nome individual o imóvel e, desde que todo o prazo quinquenal tenha corrido após a separação de fato, o bem se tornará próprio, sem comunicação ao consorte. Caso, porém, o prazo quinquenal para a usucapião tenha corrido na constância da união estável ou do casamento, pode qualquer um dos cônjuges figurar sozinho no polo ativo da demanda, mas a procedência da ação a ambos beneficiará, tornando o imóvel comum.

A doutrina entende ser inaplicável ao instituto a possibilidade de o interessado se valer da *accessio possessionis* para completar o prazo de 5 anos de posse, por conta da pessoalidade, que exige posse pessoal, sendo incompatível, desse modo, somar o seu prazo com o de posse de quem lhe cedeu. Por outro lado, a *successio possessionis* mostra-se adequada, porque a intenção do instituto é proteger a entidade familiar, e não um membro isolado, de modo que, se ao tempo do óbito o sucessor já residia no local, ainda que não desde o início da posse, é compatível somar a posse do sucessor para completar o prazo de cinco anos da usucapião (Farias; Rosenvald, 2012, p. 438). Nesse âmbito, o Enunciado nº 317 da IV Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, entendeu que a *accessio possessionis* não se aplica ao instituto (Brasil, 2006c).

Um ponto que gera controvérsia diz respeito a qual seria o parâmetro sobre o qual incidiria o limite de 250 m² do imóvel urbano passível de usucapião, ou seja, se esse limite recairia sobre a área do terreno ou da edificação. Araújo (2005, p. 247) entende que o critério adotado pela legislação foi o da área ocupada, e não o da área construída, embora considere mais racional a adoção de ambos os parâmetros: do lote e da edificação. Por outro lado, Ribeiro (2006, p. 862) observa que

não pode ser ultrapassado o limite de duzentos e cinquenta metros quadrados, seja para a área do solo, seja para a área construída, prevalecendo a que for maior, dentro da limitação, [acrescentando que] a propriedade com área superior ao parâmetro constitucional não será passível de usucapião na modalidade especial urbana.

Caso o terreno mantenha área menor do que o limite, entretanto sua edificação o supere, Marques (2008) esclarece que o tamanho da edificação não exterioriza, necessariamente, capacidade econômica, porque é comum que famílias de baixa renda ampliem as construções para acolher as novas gerações, construindo novos pavimentos para lhes servir de habitação. Por conseguinte, as dimensões que excedem o limite de 250 m², não seria correto proibir a usucapião nesses casos, pois a finalidade de moradia para a família estaria atendida, cumprindo o instituto a sua função social. Desse modo, entende-se que apenas a área do terreno deve ser limitada. De fato, esclarece o autor:

[...] muitas vezes, em terrenos com metragem inferior ao limite da usucapião, são edificadas, pela população de baixa renda, moradias verticalizadas, muitas vezes com mais de dois pavimentos, destinadas à habitação de mais de uma geração da mesma família. Não é raro ver o chefe de família ceder a própria laje para assegurar a um filho o direito de morar. [...] famílias de classe baixa residentes em casas, comumente ampliam-nas para acolher as novas gerações, ao passo que as famílias residentes em apartamentos não tem a oportunidade de ampliar as suas habitações, o que provoca a migração dos filhos para outras áreas, geralmente periféricas, posto que mais acessíveis economicamente. [...] Essas residências, ainda quando alcançam área construída superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, jamais podem ser legitimamente excluídas do direito à usucapião urbana especial, seja porque se destinam a promover o direito à moradia, seja porque cumprem a contento sua função social. Assim, a interpretação mais afeta à “mens legis” do instituto é aquela que limita apenas a área do terreno, não abrangendo a área edificada (Marques, 2008, p. 50-52).

Parece adequada a interpretação, porque confere instrumentalidade ao

instituto ao viabilizar a moradia às famílias, aproximando-o dos objetivos da função social da propriedade. Logo, mesmo com a redação do artigo 9º do Estatuto da Cidade, que adicionou a expressão *edificação urbana* aos requisitos do instituto, o limite de metragem deve se referir ao terreno, e não à edificação.

Sobre a impossibilidade de se usucapir apenas parte da área do terreno, ou seja, usucapindo o bem de forma parcial, limitada à parte do imóvel que se encontre dentro do limite de metragem, o Tribunal de Justiça de São Paulo, no âmbito da Apelação Cível nº 579.516-4/8-00, definiu ser descabida a pretensão de usucapir somente a área referida na limitação constitucional. Permanece, dessa maneira, a área que ultrapassa essa metragem, de modo que não é possível a usucapião urbana em imóveis com área superior a 250 m². Consta das razões do julgado:

Com efeito, se isso fosse possível, consagrada estaria a burla ao dispositivo constitucional em exame, porque bastaria ao prescribente instalar-se em área maior do que a prevista no referido artigo, esperar o decurso do tempo (cinco anos) e preencher os demais requisitos previstos naquela norma para, posteriormente, contornar o preceito constitucional, reduzindo suas pretensões a área igual a duzentos e cinquenta metros quadrados ou, ainda menor. E seria burla também sob o aspecto de que o proprietário dormidor, escudado na circunstância de que a usucapião só se consubstanciaria em prazo maior [...], poderia ter deixado a adoção de providências visando à recuperação de seu imóvel para ocasião mais oportuna, dentro daquele prazo maior, vindo a ser surpreendido, entretanto, pela usucapião especial urbana [...] (São Paulo, 2009, p. 4).

Ainda sobre essa modalidade de usucapião, o Plenário do Supremo Tribunal Federal, no âmbito do RE nº 305.416/RS, entendeu que a usucapião urbana especial se aplica também a apartamentos de condomínios residenciais, e não apenas a lotes urbanos. De acordo com o julgado, a norma constitucional não distingue a espécie de imóvel passível de usucapião, seja ele individual propriamente dito ou situado em condomínio horizontal; além disso, o Estatuto da Cidade não afasta a possibilidade de que o imóvel seja uma unidade condominial, nem o Código Civil impõe esse tipo de restrição.

Por fim, realça-se que os loteamentos irregulares são passíveis de usucapião. Assim decidiu o STJ, no julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, tendo sido consignado no voto do relator que:

Não há, portanto, como negar o direito à usucapião sob o pretexto de que o imóvel está inserido em loteamento irregular, porque o direito de propriedade declarado pela sentença (dimensão jurídica) não se confunde com a certificação e a publicidade que emergem do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística). [...] A declaração de usucapião, vale dizer, é incapaz de causar prejuízo à ordem urbanística, sendo certo, da mesma forma, que o indeferimento do pedido de usucapião não é capaz, por si só, de evitar a utilização indevida da propriedade (Brasília, 2021, n.p.).

Conforme sua previsão legal e constitucional, e a interpretação que lhe tem sido conferida pelos Tribunais, a usucapião especial urbana configura-se como uma pretensão jurídica voltada à efetivação da função social da propriedade urbana, conferindo-lhe uma destinação útil àqueles que dela se beneficiam, ao mesmo tempo em que lhes assegura o direito constitucional à moradia.

4.1.4.7 *Usucapião (especial) urbana coletiva ou coletiva*

A usucapião especial urbana coletiva também é um instrumento de política urbana. Embora não conste no texto constitucional — diferentemente das modalidades rural e urbana —, foi criada pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade e posteriormente modificada pela Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana, conforme já exposto.

O seu objetivo foi alcançar uma regularização fundiária ampla de assentamentos urbanos informais, a exemplo das favelas, o que não é viável apenas por meio da usucapião individual (urbana). Até por isso, a alteração da redação pela Lei nº 13.465/2017, considerada a melhor forma de adequar o instituto ao seu escopo, passou a tratar os núcleos urbanos informais como objetos dessa usucapião, deixando de utilizar a expressão “áreas urbanas [...] ocupadas por população de baixa renda” (Brasil, 2001, art. 10). Com efeito, o núcleo urbano informal é um conceito legal novo, introduzido pela referida Lei nº 13.465/2017, e foi conceituado como “aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização” (Brasil, 2017a, art. 11, inc. II).

Os requisitos para a usucapião coletiva, constantes do artigo 10 do Estatuto da Cidade, são logo organizados por Scavone Júnior (2022, p. 1.214). Esclarece o autor:

- a) posse mansa e pacífica, sem oposição, em conjunto por diversos possuidores, cuja área total, dividida pelo número de possuidores não suplante duzentos e cinquenta metros quadrados;
- b) lapso temporal quinquenal, podendo haver soma das posses dos antecessores, desde que contínuas;
- c) “animus domini” especial, ou seja, os possuidores devem agir com ânimo de dono em relação ao imóvel que pretendem usucapir, nele residindo, e, demais disso, não podem ser proprietários de outro imóvel, urbano ou rural;
- d) por fim, objeto constituído de imóvel urbano, qualquer que seja a metragem.

Com o reconhecimento da usucapião coletiva, forma-se um condomínio especial, que será indivisível e não passível de extinção, salvo no caso de deliberação de, no mínimo, dois terços dos condôminos, quando houver posterior urbanização da área usucapida após a constituição do condomínio. Trata-se de um condomínio *pro indiviso*, a ser declarado na sentença da usucapião coletiva, na qual cada possuidor terá direito à fração ideal igual do terreno usucapido, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos que estabeleça frações ideais diferenciadas. As demais deliberações relativas à administração do condomínio especial são tomadas por maioria de votos.

A *accessio possessionis* foi expressamente prevista no parágrafo 1º do mencionado artigo 10 (Brasil, 2001), ao permitir que o possuidor acrescente a posse de seu antecessor à sua, desde que ambas sejam contínuas.

Embora a legislação tenha a intenção de conceder a regularização das habitações em favor do direito à moradia das famílias carentes, o instituto recebe críticas de diversas ordens — social, urbanística e técnica. Nesse enquadramento, Donizetti e Quintella (2013, p. 758) afirmam:

Do ponto de vista jurídico, a hipótese merece aplauso, por atender às funções sociais da propriedade e da posse. Do ponto de vista social, no entanto, há muitas teorias que argumentam não ser a regulamentação das favelas a melhor solução para o problema da ocupação urbana no Brasil. De fato, conceder a propriedade aos moradores consolida sua permanência no local, o que, à primeira vista, sobretudo para eles, parece ótimo. Todavia, cada vez mais se tem demonstrado que a manutenção das favelas traz mais prejuízos a seus moradores do que benefícios, sobretudo em razão de as áreas ocupadas, na maior parte das vezes, serem áreas de risco.

Scavone Júnior (2022, p. 1.215) complementa:

Longe de ser uma inovação digna de aplausos, a usucapião coletiva é inconveniente na exata medida em que permite a ocupação desordenada e sem qualquer critério urbanístico, vez que assenta uma situação fática contrária à lei. Posta assim a questão, em tese, está aberta a oportunidade para que parcelamentos de solo clandestinos, que desrespeitam normas urbanísticas e ambientais, sejam regularizados, de forma simples, por sentença de usucapião coletiva. Demais disso, é cediço que a copropriedade é fonte inesgotável de rixas, motivo pelo qual o Código Civil facilita sua extinção. Na contramão dos fatos, o Estatuto da Cidade contempla a formação de imensos condomínios, o que certamente, gerará inúmeros conflitos. Imaginemos uma ocupação irregular, sem os mínimos requisitos urbanísticos, por centenas de famílias, em condomínio gerado por usucapião coletivo. É evidente, evidentíssimo, aliás, que a transferência posterior de frações sem a devida formalização gerará o caos registral e fonte inesgotável de ações em razão da afronta ao direito de preferência de que dispõe o coproprietário, sem mencionar os conflitos gerados pelas despesas suportadas por alguns em benefícios de todos.

Em arremate, Mello (2018, p. 151) sublinha que “a complexidade e os custos da usucapião coletiva constituem fatores de franco desestímulo dessa modalidade, raramente adotada no foro da Capital de São Paulo, a ponto de condenada ao desaparecimento, em razão do desuso”.

4.1.4.8 *Usucapião quilombola ou especial do art. 68, do ADCT*

De acordo com o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, “aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos” (Brasil, 2003, art. 68). A finalidade de tal usucapião é reparar, ainda que parcialmente, os danos históricos causados à população negra durante o período escravagista, reconhecendo aos descendentes dos antigos escravizados — os remanescentes das comunidades quilombolas — o direito à terra ocupada por seus ancestrais, que fugiram da escravidão e formaram os quilombos.

Os beneficiários são os moradores e descendentes daqueles que passaram a possuir essas terras, desde que a posse seja contínua, pacífica e com *animus domini*, transmitida por gerações até a promulgação da Constituição Federal de 1988. Assim sendo, a usucapião pode incidir sobre bens públicos, ficando afastadas

as restrições previstas nos artigos 183 e 191 da CF/88 (Brasil, 1988).

Apesar de pouco abordado na doutrina, Silva (2001, p. 2-3) concluiu tratar-se de uma verdadeira hipótese de usucapião, com características singulares. Veja-se:

Como se vê, dois elementos são básicos na aquisição “per usucapionem: a posse e o tempo (...). Ora, a aquisição da propriedade disciplinada no art. 68 do ADCT reúne esses dois elementos, porque o dispositivo, de um lado, reconhece a posse centenária, contínua e pacífica dos remanescentes sobre as terras dos quilombos (posse prolongada), e, de outro, atesta que eles a exerciam em 05.10.1988, com intenção de dono (posse qualificada). Pode-se afirmar, portanto, que essa norma constitucional versa sobre espécie singular de usucapião. E esse usucapião se apresenta como singular por duas razões específicas. A primeira reside na impossibilidade de sua ocorrência após a promulgação da Constituição de 1988, pois o art. 68 do ADCT visou a consolidar um direito subjetivo cuja aquisição somente foi possível antes daquele termo. A segunda razão consiste na possibilidade de os imóveis públicos serem usucapidos, porque as ressalvas constantes do 3º do art. 183 e do parágrafo único do art. 191 não se aplicam ao art. 68 do ADCT.

O procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação dessas terras está estabelecido no Decreto nº 4.887/2003. Nele,

consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, [...] os grupos étnico-raciais, segundo critérios de auto-atribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida (Brasil, 2003, art. 2º).

O Supremo Tribunal Federal, em 2018, declarou a constitucionalidade do Decreto, ao julgar a ADI nº 3.239/DF, na qual se suscita sua inconstitucionalidade, sob os argumentos de que um decreto não poderia regulamentar diretamente a Constituição — sendo essa função reservada à lei — e de que haveria vedação constitucional à desapropriação de terras públicas nos termos estabelecidos no referido Decreto. O Tribunal, por maioria de votos, afastou tais fundamentos e declarou formal e materialmente válido tanto o Decreto quanto o procedimento nele estabelecido.

Até então, a doutrina considera equivocado atribuir ao Estado o dever de promover desapropriações com a finalidade de cumprir o art. 68 do ADCT, visto que o comando constitucional lhe impôs a tarefa de emissão dos títulos de propriedade,

sem, contudo, autorizar-lhe a realização de desapropriações com fundamento no cumprimento desse mandamento constitucional. Nesse quadro, posicionavam-se Farias e Rosenthal (2012, p. 463).

Foi Silva (2001, p. 3) quem firmou esse entendimento, ao distinguir que

o artigo não cogitou da intervenção da vontade do Estado para a conversão da posse em propriedade. O comando constitucional exige atuação do Estado somente na emissão dos títulos de propriedade, sendo vedado a ele, em respeito ao princípio da legalidade levar a efeito desapropriações sob o fundamento de cumprimento do art. 68 do ADCT.

Marques (2008, p. 40) salienta que o ponto que distingue essa modalidade das demais formas de usucapião é a possibilidade de seu reconhecimento pela via administrativa.

4.1.4.9 *Usucapião indígena*

Essa modalidade de usucapião está prevista na Lei nº 6.001/1973 (Estatuto do Índio), que dispõe que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trechos de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena” (Brasil, 1973b, cap. IV, art. 33). O parágrafo único do referido artigo exclui da usucapião as terras de domínio da União ocupadas por tribos, as áreas reservadas mencionadas no Estatuto do Índio e as terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Reconhecida a usucapião, a área torna-se propriedade particular do indígena, conforme o artigo 32 da referida lei. O indígena integrado detém capacidade jurídica plena e pode, por si só, demandar em juízo, enquanto o não integrado se sujeita ao regime tutelar da Fundação Nacional do Índio (FUNAI).

Em que pese o significativo impacto da norma na época de sua edição, as modalidades de usucapião instituídas posteriormente, como a usucapião especial rural — com prazo menor de 5 anos — e a usucapião extraordinária, que, embora contemple o mesmo prazo, não impõe qualquer restrição quanto ao tamanho, mostram-se instrumentos mais eficazes e acabaram por retirar a efetividade da norma de 1973, a qual buscava propiciar a esse grupo vulnerável um tratamento distinto, em razão de sua histórica exclusão social e cultural.

4.1.4.10 *Usucapião familiar ou pró-família ou por abandono do lar*

Entendida por alguns como subespécie da usucapião especial urbana, a Lei nº 12.424/2011 (Brasil, 2011a), que alterou a Lei nº 11.977/2009 — que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) — acrescentou ao Código Civil o artigo 1.240-A, com o intuito de propiciar mais um mecanismo de segurança à moradia em imóveis urbanos. Preconiza o CC/02:

Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (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. [...]

O Direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (Brasil, 2002a, cap. II, art. 1.240, §1º).

Entre seus requisitos, exige-se a existência de casamento ou união estável entre aquele que permaneceu no imóvel e aquele que o abandonou, com a extensão da proteção do instituto a outras formas de família, inclusive as homoafetivas, conforme o Enunciado nº 500, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “a modalidade de usucapião prevista no art. 1240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive a homoafetivas” (Brasil, 2011c, n.p.).

Surge dúvida sobre a relação concubinária que, pelo Código Civil, não caracteriza família e, com isso, parece não estar abarcada pelo instituto. Barros (2019), contudo, entende que, sob o viés de uma interpretação sociológica ou teleológica, a solução deveria contemplar sua inclusão.

Como o intuito da norma é proteger a moradia de uma entidade familiar, não se afigura razoável exigir a correspondência da situação fática a uma das duas formas de família reconhecidas por lei: casamento ou união estável. Ainda mais quando se pensa na possibilidade de haver frutos dessa relação “concubinária”, que ficarão desprotegidos pelo abandono de um de seus genitores. Não é demais lembrar que, no ano de 2005, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu, em caráter excepcional, a possibilidade de o concubinato de longa duração gerar dever alimentar. Referida decisão abriu caminho para que outros direitos igualmente possam

ser reconhecidos aos concubinos, conquanto em caráter excepcional (Barros, 2019, p. 86-87).

Ainda, exige-se a dissolução da relação familiar, pois a expressão ex-cônjuge (e ex-companheiro) traz à tona a noção de ruptura da sociedade familiar, seja pela separação de fato, de direito, divórcio, decretação judicial da invalidade ou morte de um dos cônjuges. Isso porque não se pode contar o prazo para a usucapião durante a constância do relacionamento, já que, durante o casamento, não ocorre o prazo prescricional entre os cônjuges, conforme o artigo 197, inciso I, do Código Civil (Brasil, 2002a). O mesmo se aplica aos companheiros, de modo que, para eles, não se exigem formalidades que confirmem o rompimento do vínculo familiar. A comprovação do término da vida conjugal ou convivencial assume importância para a usucapião familiar, porque é a partir desse momento que se inicia a contagem do prazo de 2 anos de posse exclusiva, além do abandono do lar conjugal.

O abandono do lar também é requisito, embora gere incertezas, a depender da linha interpretativa adotada. Se relacionado ao direito de família, o abandono do lar conjugal (ou convivencial) pode ser entendido como violação do dever de coabitação ou dos deveres do casamento (ou da união estável), os quais persistem mesmo após a separação de fato. Já se sua compreensão se insere no âmbito do direito das coisas, o abandono do lar conjugal (ou convivencial) tem o condão de indicar o abandono da posse do bem utilizado para a moradia familiar.

Em um primeiro momento, a questão foi tratada no campo do direito de família, como requisito subjetivo a ser averiguado pelo juiz na ação de usucapião, posicionamento este representado no Enunciado nº 499, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, com a seguinte redação:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião (Brasil, 2011b, n.p.).

O Enunciado ainda demonstra uma opção interpretativa segundo a qual a usucapião familiar não pode ser invocada pelos cônjuges já divorciados, porque o divórcio põe fim aos deveres existentes entre eles. No entanto, após debates, o referido Enunciado foi revogado, e os participantes das Jornadas editaram, em seu lugar, o Enunciado nº 595, cuja orientação se vincula à interpretação do abandono do lar como um meio-termo entre o direito das coisas (abandono da posse do imóvel) e o direito de família (abandono da família).

O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado nº 499 (Brasil, 2015b, n.p.).

De acordo com a justificativa do Enunciado, busca-se afastar a investigação da culpa pela dissolução do vínculo marital e convivencial, o que já havia sido afastado pela jurisprudência e pela Emenda Constitucional nº 66/2010 (Brasil, 2010), inexistindo razão para “introduzir na usucapião um requisito que diz respeito ao direito de família, sendo certo que a doutrina especializada no direito de família também tem procurado afastar tal análise” (Brasil, 2015b, n.p.).

Desse modo, segundo Barros (2019, p. 97), com o advento do Enunciado,

persistiu a ideia de averiguação de descumprimento de deveres conjugais, mas, desta feita, restrita ao comportamento pós-ruptura da vida conjugal (ou convivencial). Não cabe, deste modo, analisar se a saída do lar é justificável ou não, mas deve ser analisado se os deveres que persistem após a separação de fato ou de direito do casal estão sendo cumpridas. Poder-se-ia afirmar que o exame ficaria restrito, assim, ao cumprimento ou descumprimento do dever de assistência material, seja quanto ao cônjuge, ou companheiro ou dependentes do casal. Por outro lado, quando ao descumprimento dos deveres de respeito e consideração mútuos, parece desarrazoado alegar que a situação é configuradora de abandono do lar. Do mesmo modo, o descumprimento do dever de afeto perante os filhos também não se afigura como um ponto a ser questionado para fins de usucapião. A bem da verdade, ponderadas todas essas questões, resulta iniludível a conclusão de que o melhor seria afastar por completo a análise de deveres conjugais, convivenciais ou familiares do instituto da usucapião familiar, impedindo a discussão da culpa entre as partes. O abandono do lar deve ser visto pela ótica objetiva, caracterizando-se como abandono do imóvel em que a família residia.

Como requisito, exige-se a existência de um único imóvel urbano comum

(sobre o qual os cônjuges ou companheiros sejam comproprietários e compossuidores), já que não podem titularizar outro imóvel, seja urbano ou rural. Quanto a tal ponto, a legislação poderia ter autorizado também o imóvel rural como objeto da usucapião, pois, especialmente no Brasil, uma parcela significativa da população reside e trabalha na área rural e deveria igualmente ser tutelada por esse instituto.

4.1.5 Usucapião extrajudicial (administrativa) e procedimento judicial

Tradicionalmente, a usucapião submetia-se à reserva de jurisdição, porque demandava a existência de processo para sua declaração pelo juízo competente, assegurando todos os princípios e garantias do devido processo legal, em particular o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes (artigo 5º, incisos LV e LVI, da CF/88). Sob a égide do revogado Código de Processo Civil (Lei nº 5.869/1973), a usucapião estava tutelada por um procedimento especial de jurisdição contenciosa, denominado “ação de usucapião de terras particulares” (Brasil, 1973a, cap. VII, arts. 941-945).

Com o advento do Código de Processo Civil atual (Lei nº 13.105/2015) (Brasil, 2015a), a usucapião deixou de ser tratada no rol dos procedimentos especiais e passou a ser tutelada pelo procedimento comum do processo de conhecimento (artigos 318 e seguintes), com a única especificidade do art. 246, §3º, que determina a necessidade de citação pessoal dos confinantes na ação de usucapião de imóvel, exceto quando seu objeto for unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que essa citação é dispensada.

O CPC/2015 inovou em outra seara ao alterar a Lei nº 6.015/73 para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião como forma alternativa à via jurisdicional, incluindo-lhe um artigo com a seguinte redação:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado (Brasil, 1973c, cap. II, art. 216-A).

Pouco tempo depois, a Lei nº 13.465/2017 alterou alguns dispositivos da usucapião extrajudicial na LRP, e o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu

diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro por meio do Provimento nº 65/2017 (Brasil, 2017b), o qual foi incorporado ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (Provimento nº 149/2023), que regulamenta o tema nos artigos 398 a 423. A via extrajudicial, conforme o art. 399 do mencionado Provimento, consiste em uma faculdade do interessado, que pode, inclusive, solicitar a suspensão do procedimento judicial pelo prazo de 30 dias ou sua desistência, para promover a via extrajudicial. Este procedimento administrativo abrange a propriedade e os demais direitos reais passíveis de usucapião, com exceção dos bens públicos.

A via extrajudicial atende às tentativas de desjudicialização de vários procedimentos, como já ocorreu no divórcio e no inventário. Atribui-se aos notários e registradores a responsabilidade por suas práticas. Assim, tais práticas ficam revestidas dos atributos próprios da atividade. O objetivo é tornar os procedimentos mais céleres e desobstruir o Poder Judiciário. Isso permite que o Judiciário se ocupe de demandas em que sua atuação é imprescindível. A característica essencial para o êxito da via extrajudicial é a ausência de lide. Se, após a realização das comunicações aos interessados durante o procedimento extrajudicial, surgir alguma impugnação, óbice ou oposição, deverá ser instaurada a via judicial, para que o conflito de interesses seja resolvido de forma jurisdicional. Caso contrário, se os confrontantes, terceiros eventualmente interessados, a Fazenda Pública ou titular de direitos reais constantes da matrícula do imóvel usucapiendo apresentarem impugnação, estará impedido o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Sobre o tema, Kümpel e Ferrari (2022, p. 184-185) assinalam que

[a] usucapião representa forma de aquisição originária da propriedade e, por isso, há a dispensa da continuidade subjetiva e objetiva, admitindo-se o processamento pela via administrativa mesmo quando ausente a anuência expressa de todos os titulares de direito do imóvel usucapiendo constantes da matrícula. O que se exige, para o processamento pela via administrativa, não é o acordo entre todos os envolvidos, mas a inexistência de lide. Por isso, todos os titulares de direitos averbados e registrados na matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo devem ser devidamente identificados e notificados, para que possam se manifestar demonstrando, de modo expresso ou presumido, sua concordância com a usucapião. Tal exigência é estendida aos ocupantes da gleba, a qualquer título, conforme dicção dada pelo Provimento CNJ nº 65/2017.

De fato, pode-se entender que a usucapião extrajudicial

é um processo de natureza administrativa, instaurado a pedido do interessado, que tem por finalidade converter em propriedade uma posse reconhecidamente hábil e qualificada do possuidor, segundo os requisitos predispostos em lei (Mello, 2018, p. 158).

Como visto, o pleito de reconhecimento da usucapião pode ocorrer por ambos os meios, tendo o legislador buscado ampliar o acesso do interessado por meio da via extrajudicial.

4.2 Possibilidade de aquisição do direito de laje por usucapião: uma análise à luz da função social da propriedade

Sobre o direito de laje, há uma importante discussão acerca da possibilidade, ou não, de ele ser objeto de usucapião. Como já visto, a usucapião é uma forma de aquisição da propriedade, estando prevista, entre outros instrumentos normativos, no artigo 1.238 e seguintes do CC/02.

A propriedade é considerada pela doutrina como um direito ilimitado, já que nela se concentram todos os poderes, ou faculdades, do titular (usar, gozar, dispor e reivindicar). Os demais direitos reais são, pela doutrina, considerados direitos reais limitados, pois resultam do desmembramento da propriedade e concentram um ou alguns dos seus poderes, mas não todos. Os direitos reais desmembrados do domínio e transferidos a terceiros são denominados direitos reais sobre coisas alheias.

Ocorre que, historicamente, apenas estão sujeitos à aquisição por usucapião os direitos reais limitados que podem ser objeto de posse *ad usucapionem* e que contenham autorização expressa para serem usucapidos. Nesse sentido, mostra-se oportuna a análise de alguns desses direitos reais.

A servidão, prevista no art. 1.378 do CC/02, tem como objetivo proporcionar utilidade ao prédio dominante, gravando sobre o prédio serviente um direito real sobre coisa alheia, em benefício daquele. No caso de servidão aparente, o CC/02 expressamente autoriza sua aquisição por usucapião, conforme o art. 1.379.

O usufruto também é um direito real sobre coisa alheia, previsto no art. 1.394 do CC/02, e confere ao usufrutuário o direito de exercer a posse, o uso, a

administração e a percepção dos frutos. Já outro artigo do Código permite a usucapião de usufruto, ao dispor que “o usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Imóveis” (Brasil, 2002a, cap. I, art. 1.391).

O direito real de uso, que consiste em um usufruto restrito e dele se distingue pelo fato de ser concedida ao usuário apenas a utilização da coisa e a percepção de seus frutos, dentro dos limites das necessidades próprias e de sua família (art. 1.412 do CC/02), sujeita-se às disposições relativas ao usufruto, no que não forem incompatíveis com a sua natureza (art. 1.413 do CC/02), razão pela qual é igualmente possível sua aquisição por usucapião. Ao direito real de habitação também se aplicam as normas do usufruto, por força do art. 1.416 do CC/02, o que permite, igualmente, sua aquisição por usucapião.

O direito do promitente comprador, por sua vez, não parece ser passível de usucapião, já que a posse por ele exercida recai sobre o próprio imóvel, e não sobre o direito decorrente da promessa de compra e venda. Logo, caso estejam presentes os requisitos da usucapião, ela incidirá sobre a propriedade do bem. O mesmo ocorre em relação aos direitos reais de garantia — o penhor, a hipoteca e a anticrese: o eventual exercício da posse recai sobre o bem dado em garantia, de modo que é a própria propriedade que poderá ser adquirida por usucapião, e não o direito de garantia.

Com base nesse entendimento, permanece no direito brasileiro a discussão sobre a necessidade, ou não, de previsão normativa expressa para a aquisição, por usucapião, de direitos reais sobre coisa alheia. Essa questão remonta ao Código Civil de 1916, que autorizava apenas a usucapião da propriedade e das servidões aparentes. Quanto aos demais direitos reais, vigorava o entendimento de que não poderiam ser adquiridos por usucapião, em razão da ausência de previsão legal.

Conforme lembram Azevedo, Albuquerque Júnior e Silva (2020, p. 32), Pontes de Miranda lecionava que, sob a vigência do CC/16, o direito brasileiro desconhecia a aquisição de direito real sobre coisa alheia por usucapião, salvo na hipótese de servidão aparente, por expressa permissão contida no art. 698 daquele Código. Por tal razão, tudo o que, antes da vigência do CC/16, estudou-se sobre a usucapião da enfiteuse não mais teria qualquer incidência, em virtude da ausência, no Código, de previsão de usucapião para essa espécie de direito real. Recordam, ainda, que a

doutrina e a jurisprudência, com o tempo, passaram a admitir a usucapião dos direitos reais de enfiteuse, usufruto, uso e habitação.

Por conta disso, o CC/02 passou a conter disposição expressa que permite a usucapião dos direitos reais de usufruto, uso e habitação, conforme já visto no art. 1.391. No entanto, em relação ao novel direito real de laje, acrescido posteriormente ao Código, inexistia qualquer disposição expressa sobre sua viabilidade.

Com efeito, permanece a dúvida quanto à possibilidade de usucapião do direito de laje, diante da ausência de previsão legal. Analisa-se se, a partir de uma leitura fundamentada na função social da propriedade, haveria alguma repercussão sobre essa discussão, capaz de influenciar, ou não, a possibilidade de aquisição desse direito real à luz desse princípio.

Como já visto, a função social remodelou o conceito e as características da propriedade, que passou a estar condicionada a um fim que proporcione bem-estar social e econômico não apenas ao seu titular, mas também à coletividade. A função social da propriedade surgiu como princípio capaz de adequar o direito fundamental de propriedade a um novo modelo social — baseado no bem-estar coletivo —, superando a concepção liberal clássica. Esta, embora essencial à superação do antigo regime, mostrou-se incompatível com o contexto social e econômico posterior, que passou a exigir intervenções pontuais do Estado, tanto no plano fático quanto por meio de novas concepções jurídicas.

Com as novas concepções, desenvolveram-se direitos fundamentais de cunho social, voltados a promover um estado de coisas que instrumentaliza o bem-estar coletivo e dignifica o ser humano enquanto pessoa e sujeito de direitos, inclusive no plano existencial. Nesse âmbito, o direito à moradia consolidou-se como um direito social, pois, ao mesmo tempo em que buscou garantir habitação às pessoas, atribuiu novos contornos à propriedade privada, agora vinculada a uma função social, econômica e coletiva.

Consoante Provensi (2022, p. 103),

a releitura das normas civis, tendo os valores constitucionais como diretriz hermenêutica, sugerida pela corrente do direito civil constitucional, que pressupõe funcionalização dos institutos — aqui, especificamente, utilizada como fundamento de procedimento para a análise do direito de propriedade —, permite a verificação das especificidades dos perfis patrimoniais e existenciais de cada situação jurídica subjetiva (que se assemelha ao quadro poroso,

proposto por Axel Honneth), com o intuito de possibilitar condição material de exercício do direito de moradia.

Ainda, a esse aspecto social dos direitos fundamentais, ligado à funcionalização da propriedade, exsurtem novas idealizações. Destaca-se, por exemplo, aquela proposta por Fachin (2001), que defende a garantia de um patrimônio mínimo. Tal patrimônio compreende a existência de um mínimo de bens indispensáveis para a manutenção da subsistência e, igualmente, inclui a felicidade individual e o bem-estar coletivo, visto que se trata de uma vida digna. Como se percebe,

[em] certa medida, a elevação protetiva conferida pela Constituição à propriedade privada pode, também, comportar tutela do patrimônio mínimo, vale dizer, sendo regra da base desse sistema a garantia ao direito de propriedade não é incoerente, pois, que nele se garanta um mínimo patrimonial. Sob o estatuto da propriedade agasalha-se, também, a defesa dos bens indispensáveis à subsistência. Sendo a opção eleita assegurá-lo, a congruência sistemática não permite abolir os meios que, na titularidade, podem garantir subsistência (Fachin, 2001, p. 248).

Para Fachin (2001), ancorado em princípios sistematizadores — o que inclui, aqui, a função social da propriedade —, confere-se um norte a esse novo caminho no sistema jurídico, a partir de um marco hermenêutico-axiológico, destinado a enfrentar o desafio de uma realidade em transformação. Assim, “a base desta nova tese está no respeito à pessoa humana, e tal consideração motiva a colocar o patrimônio (e o próprio Direito) a serviço da pessoa, razão de ser e fim último de todos os saberes” (Fachin, 2001, p. 258). E, a respeito disso, incluem-se a felicidade individual e o bem-estar coletivo, visto que “a aspiração à felicidade também tem muito a informar o Direito, como, por exemplo, reclamando mecanismos que garantam um mínimo possível de vida digna” (Fachin, 2001, p. 260).

Tal nova hermenêutica, a que Fachin (2001) faz menção, com base nos valores contidos nos princípios constitucionais, serve para dar o tom à interpretação e à aplicação dos institutos jurídicos sobre os quais irradiam seus efeitos. A propriedade e os direitos reais passam, embasados na função social, a visar fins de utilidade social e econômica, tanto aos titulares quanto à sociedade de forma geral. Com base nela, uma interpretação que possa resultar na ampliação do acesso à propriedade formal, especialmente pela população mais vulnerável, pode trazer

benefícios sociais e econômicos, não apenas aos diretamente interessados, mas a todo o corpo social.

Nesse ponto, ganha relevância a discussão acerca da natureza jurídica do direito de laje. Caso fosse considerado um direito real sobre coisa própria, ou seja, uma forma de propriedade autônoma, não haveria dúvidas quanto à possibilidade de sua aquisição por usucapião, visto que seu objeto primordial é a propriedade. Muito provavelmente por esse motivo, a solução de *lege ferenda*, contida no Projeto de Lei nº 2.455/2021, visa a afastar de vez essa discussão, ao considerar o direito de laje como um direito real autônomo, que confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver, tal qual um legítimo proprietário. Do mesmo modo, o Projeto de Lei, ao mesmo tempo que reconhece a natureza do direito de laje, deixa clara a possibilidade de sua aquisição por usucapião, pois o artigo 1.510-G, que pretende adicionar ao CC/2002, cria, inclusive, uma modalidade própria de usucapião especial de moradia, nos seguintes termos:

Art. 1510-G Aquele que possui como seu espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, tem a concessão do direito real de laje para fins de moradia ou direito real de laje, desde que não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural (Cortês, 2021, p. 1).

O Projeto resolveria duas importantes questões que ainda pendem de solução definitiva no ordenamento jurídico brasileiro, pois definiria a natureza jurídica do direito de laje e, em consequência, permitiria que este fosse objeto de usucapião. Contudo, enquanto o Projeto não se transmutar em lei — o que pode vir a não ocorrer —, ambas as questões permanecerão em aberto. Eventualmente, caso se confirme a decisão do STJ, que considera o direito de laje como um direito limitado (isto é, um direito sobre coisa alheia) — conforme já visto anteriormente em tópico próprio —, a possibilidade de sua aquisição por usucapião continuará indefinida, diante da ausência de previsão expressa para esse tipo de direito real limitado, diferentemente do que ocorre com o usufruto, o uso e a habitação, previstos no artigo 1.391 do Código Civil (Brasil, 2002a).

O que se analisa, então, é se, mesmo diante da indefinição quanto à natureza jurídica do instituto e da ausência de expressa previsão legal que autorize a usucapião no caso, seria possível uma interpretação fundada na atual hermenêutica. Tal interpretação, com fulcro no princípio constitucional da função social da propriedade, poderia conduzir a uma resposta afirmativa à questão. Isso viabiliza o acesso ao direito de laje e aos consectários da formalização desse direito, por intermédio do registro, mediante a usucapião.

Como já abordado no capítulo próprio, Perlingieri (2007, p. 227-228) propõe que a função social atue como critério de interpretação da disciplina proprietária, tanto para o juiz quanto para os demais operadores do direito. Desse modo, o intérprete deve adotar uma leitura conforme os princípios constitucionais, assegurando à função social uma operabilidade como critério de alcance geral. Trata-se de um princípio que legitima a extensão analógica da norma, permitindo a atuação que alcance um resultado que concretize o próprio princípio.

A função social da propriedade se operacionaliza como critério de interpretação do direito de propriedade, permitindo uma leitura compatível com os princípios constitucionais. Enquanto cláusula geral, busca adequar a pauta axiológica estabelecida pela ordem jurídica — especialmente pela Constituição Federal de 1988 — aos fatos concretos que se apresentem.

Dito isso, perquire-se quais seriam os benefícios sociais e econômicos de viabilizar a aquisição do direito de laje por usucapião, bem como o que isso representaria para o diretamente interessado e para a ordem social e econômica.

Do ponto de vista social, a participação do cidadão na formação da vontade no processo democrático, como forma de evitar conflitos sociais, parte do pressuposto de que o indivíduo deve dispor das condições necessárias para intervir de modo igualitário no acordo racional, o que demanda a existência de condições materiais suficientes para o exercício de seus direitos, incluindo o acesso a uma parcela mínima de patrimônio e a uma moradia digna (Provensi, 2022, p. 102-103).

A introdução do direito de laje no ordenamento jurídico, no contexto da regularização fundiária, teve como objetivo, apesar das discussões sobre a amplitude do instituto, contemplar uma camada muito específica da população: moradores de áreas marginais (favelas), em ocupações conhecidas como *puxadinhos*. Nesses casos, além do exercício da posse sobre a laje, nenhum outro direito patrimonial costuma lhes ser reconhecido, estando esses indivíduos privados,

ainda, de boa parte do acesso a serviços públicos e privados. A aquisição de um direito de natureza patrimonial — no caso, o direito de laje — lhes permitiria constituir um patrimônio mínimo, o que viabiliza, em consequência, alguma forma de inclusão na vida social e no debate público.

Assim, além da aquisição do bem material (o direito de laje, que proporciona condição imobiliária para moradia), os beneficiários passam a gozar do reconhecimento jurídico — tanto sobre a coisa quanto em relação a si mesmos, como titulares de um direito real —, o que contribui para uma participação mais igualitária nos assuntos da vida social e impulsiona o desenvolvimento social. Nesse aspecto, acrescenta Provensi (2022, p. 103):

[É] certo que as coletividades estabelecidas nas periferias permitem que seus integrantes experimentem a elevação de seu valor social e de sua reputação, mediante a promoção de uma melhor consciência política, mais conhecimento de seus direitos, e uma nova visão de mundo e cidadania, o que, para além da aquisição do bem material (propriedade imobiliária que viabiliza a moradia), fortalece a participação de tais grupos no processo democrático.

O reconhecimento da propriedade, ou do direito de laje, conduz o seu titular ao desejo de conservar melhor o bem, por meio do sentimento de responsabilidade e interesse pela coisa e pela sua manutenção regular, o que proporciona maior bem-estar para si, para o núcleo familiar que ali reside e para os vizinhos (a coletividade).

Reforça-se, também, o sentimento de pertencimento ao transformar a posse exercida sobre uma laje em um direito real por intermédio de um título. O título de propriedade (no caso do titular de um direito de laje) insere seu titular no mercado de circulação de riquezas, “haja vista que, ao articular tais meios econômicos, participa da mobilidade social, como consequência do Estado Democrático de Direito, no qual todos possuem possibilidade de participar das riquezas sociais e econômicas” (Provensi, 2022, p. 104).

Tal possibilidade de acesso se coaduna com as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2002), que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto visa ao uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e do bem-estar dos cidadãos. Da mesma forma, busca-se a preservação da dignidade humana, a redução das

desigualdades sociais, a erradicação da pobreza e o atendimento efetivo de moradia digna para todos.

É possível dizer, inclusive, que o atendimento às diretrizes de política urbana representa não apenas o cumprimento da função social da propriedade, mas também de uma função social da cidade. Pereira (2011, p. 246) esclarece melhor:

Já em seus arts. 182 e 183 objetivou a Constituição ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, assim como regular o usucapião especial urbano. Para tanto, estabeleceu inegável e íntima conexão com os direitos fundamentais da pessoa, manifestando-se também como expressão dos princípios da dignidade da pessoa humana; do prestígio do valor social do trabalho; do objetivo de erradicar a pobreza e a marginalização; e da redução das desigualdades sociais e regionais.

Não bastasse isso, a regularização do direito de laje — que muito comumente poderia ocorrer por meio da usucapião — reduziria consideravelmente a influência das milícias nas favelas, conforme apontado por Corrêa (2021, n.p.):

Os moradores de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda sempre ficaram expostos a milícias e ao desalijo de ações efetivas que contemplassem a habitação e o direito à moradia, que são coisas distintas. Esse pseudo vácuo do Estado não só permitiu, mas incentivou que as milícias assumissem a administração territorial, o gerenciamento e a legislação local. A regularização fundiária, por meio do direito de laje, permitirá que o morador seja incluído no sistema jurídico e no mercado formal. São facetas importantes da dignidade da pessoa humana, bem como na cidadania, uma vez que o direito à moradia está sendo tutelado eficazmente. Com isso, outras ações do Estado podem vir como consequência. Nesse aspecto, concede-se maior credibilidade à figura do Estado. Não se trata de costurar o tecido social rasgado, mas de pensar e elaborar ações que traduzam a unicidade urbana.

Do ponto de vista econômico, para Provensi (2022, p. 105), o acesso à propriedade é fator fulcral para o desenvolvimento e crescimento. O direito de propriedade (ou de laje) viabiliza a circulação do bem — entendida como aquisição, uso, transferência e alienação a alguém que possa empreender melhor uso da coisa — e, conseqüentemente, uma alocação mais eficiente de recursos, o que lhe agrega valor e pode alavancar emprego e renda. Além disso, essa alocação eficiente possibilita o enriquecimento e o crescimento econômico, pressupostos

indispensáveis para que qualquer Estado alcance a justiça distributiva e o bem-estar social. Logo, o acesso e a garantia da propriedade promovem o crescimento e o desenvolvimento social e econômico.

O economista peruano Hernando de Soto (2019 *apud* Provensi, 2022), ao investigar os motivos pelos quais o capitalismo progrediu em países desenvolvidos, percebeu que casas, imóveis e mercadorias têm uma função paralela ao mundo físico, sob a forma de capital. Dessa maneira, a instituição de um sistema de propriedade acessível a todos se apresenta como uma tarefa pública, pois o objetivo final de tal sistema é posicionar capital por todo o país. Para ele, a propriedade formal proporciona o processo, as formas e as regras que permitem que um capital morto se transforme em capital ativo. Tal ciclo se inicia com o registro da propriedade, seguido por sua conversão em títulos. A propriedade formal representa os bens de tal forma que “a mente das pessoas pode neles trabalhar para gerar recursos, razão pela qual deve ser universalmente acessível, justamente para inserir a todos em um contrato social, no qual possam cooperar para aumentar a produtividade da sociedade” (Provensi, 2022, p. 107).

Com efeito, em que pesem as opiniões contrárias, a propriedade formal — e, com ela, o direito de laje devidamente registrado — viabiliza ao seu titular a inserção no mercado, tornando seu patrimônio um ativo que poderá ser dado em garantia para a obtenção de crédito. O titular, a sociedade e o mercado se beneficiam com segurança jurídica, integração e melhor fluxo de informações.

A propriedade formal promove, também, a integração das pessoas, haja vista que melhora o fluxo de comunicação acerca dos ativos e seus potenciais, transformando seus titulares em agentes econômicos, inseridos em rede. De outro lado, a propriedade legal possibilita que as empresas e instituições acessem informações a respeito dos ativos de seus titulares, o que resulta em registros de crédito mais seguros. O acesso à informação e a existência de norma específica garante maior segurança e diminui os riscos das negociações, tornando possível a sua distribuição a dispositivos de garantia, como, por exemplo, os seguros. A propriedade formal passa, assim, a ser o centro de uma rede complexa de conexões, na qual as organizações financeiras podem identificar solicitantes de empréstimos potencialmente confiáveis em escala maciça. Os cidadãos passam a ter condições de formar vínculos, tanto com o governo como com o setor privado, de forma segura, para o fim de obter mercadorias e serviços adicionais (Provensi, 2022, p. 108-109).

Por todas essas razões sociais e econômicas expostas, percebe-se que o conceito aberto da função social, trazido pelo artigo 1.228, §1º, do Código Civil de 2002 (Brasil, 2002a) — segundo o qual o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais — toma corpo e se concretiza com a facilitação do acesso ao direito de laje por meio da usucapião. A ampliação da aquisição do direito de laje, com seu consequente registro e a disponibilização de toda a gama de benefícios sociais e econômicos dele advindos, deve ser buscada a partir de uma análise à luz da função social da propriedade, e não de sua restrição.

Logo, com fulcro na ideia, no conceito e na operacionalização do princípio em análise, a hipótese inicial do estudo acaba por se confirmar. Isso ocorre no sentido de que a função social da propriedade conduz a uma interpretação que autoriza a aquisição do direito de laje pela usucapião. Tal interpretação leva em conta os valores e benefícios para o bem-estar individual e social.

O ideal seria a alteração legislativa, especialmente aquela contida no Projeto de Lei nº 2.455/2021, a fim de consolidar a natureza jurídica do direito de laje como uma forma de propriedade autônoma, além de viabilizar sua aquisição pela usucapião, para sanar as dúvidas que ainda pendem sobre esses dois pontos.

Não obstante, enquanto essa solução *de lege ferenda* não se concretiza, uma interpretação sistemática, teleológica e constitucional da hipótese, à luz da função social da propriedade, conduz a uma solução que permite a usucapião do direito de laje. Isso se justifica especialmente porque o direito (ou a propriedade, se assim for entendido) decorrente da formalização e do registro do direito de laje oferece ao seu titular — e também à sociedade — instrumentos sociais e econômicos benéficos.

Nesse mesmo sentido de conclusão, pela autorização da aquisição do direito de laje pela usucapião, parecem caminhar as mais recentes manifestações da doutrina e da jurisprudência.

Azevedo, Albuquerque Júnior e Silva (2020, p. 32), por exemplo, concluem pela possibilidade de aquisição do direito de laje pela usucapião, que, apenas poderia estar proibida caso houvesse norma expressa nesse sentido:

No sentido do apurado, assim, mesmo ausente a previsão legal expressa, toma-se como plenamente possível o reconhecimento da usucapião do direito real de laje como forma aquisitiva originária. Para sucesso na declaração da aquisição é bastante a demonstração

do interesse no preenchimento dos requisitos legais para tanto (posse mansa, pacífica e com “animus domini”, além do lapso temporal previsto na lei). [...] No caso, a aquisição do direito de laje por usucapião é perfeitamente possível no ordenamento jurídico brasileiro, também em razão da regra “in eo quod est semper inest et minus”. Ora, se é possível aquisição da propriedade, deve-se entender como possível a aquisição de direitos reais menos abrangentes, como a laje, salvo a existência de vedação legal ou total incompatibilidade do instituto. [...] Nesse sentido, a verificação de sua aquisição pela via da usucapião é necessária na intenção de prover um melhor aproveitamento do solo e de fincar uma regularização fundiária adequada, principalmente quando considerada a finalidade urbanística a que o direito real aludido se destina (Azevedo; Albuquerque Júnior; Silva, 2020, p. 33-40).

Melo (2018, p. 215), após manifestar-se pela possibilidade do reconhecimento da usucapião do direito de laje, celebra a existência de um primeiro precedente sobre o tema do seguinte modo:

A citada decisão é digna dos mais sinceros encômios, pois adequou com sabedoria o direito posto a situações pontuais e concretas nascidas na “vida como ela é”, e, sem agredir a ordem jurídica, conferiu ao jurisdicionado a segurança jurídica a que faz jus ao exercício da sua titularidade imobiliária utilizada para fins de moradia, direito social fundamental (art. 6º, CRFB).

Igualmente, Farias, El Debs e Dias (2018, p. 125) entendem ser possível a usucapião do direito de laje:

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

Logo após a positivação do instituto, Rizzardo (2017), por entender que o direito de laje consistia em um direito de propriedade, já se posicionou também pela total admissão da usucapião para sua aquisição. Segundo ele,

[sendo] um direito real de propriedade, ao titular facultam-se os direitos e poderes próprios de uso, gozo e disposição. Inclusive lhe assiste reivindicar o imóvel adquirido a partir da laje, incidindo o direito de sequela, e reconhecendo-se o uso das ações possessórias, com a reintegração e a manutenção de posse. A aquisição da titularidade da laje é perfeitamente admissível, desde que exercida a posse com os requisitos legais, mormente pelo

período de tempo de cinco anos, estabelecido no art. 1.240 do Código Civil (Rizzardo, 2017, p. 266).

Loureiro (2017, p. 77) também entendeu pela compatibilidade dos institutos, ressalvando, contudo, que estariam vedadas apenas a usucapião especial rural e a coletiva, por serem contraditórias ao direito de laje.

Após as manifestações doutrinárias, o Enunciado nº 627, da VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, fixou a seguinte manifestação: “o direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião” (Brasil, 2018, n.p.).

As mais recentes decisões dos tribunais têm reconhecido a possibilidade de usucapião do direito de laje. Por exemplo, no que tange a isso, o seguinte aresto do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, datado de 2022:

Apelação cível. Ação de usucapião urbana. Imóvel com menos de 250 m². Construção sobre laje. Requisitos legais preenchidos. Usucapião caracterizada. Sentença reformada. Comprovada a cessão de laje para construção de residência e, preenchidos os requisitos legais da usucapião, deve ser reconhecido o domínio dos autores/recorrentes (Minas Gerais, 2022, n.p.).

O Tribunal de Justiça de São Paulo também já possui precedente nesse sentido, a exemplo do aresto do ano de 2020:

Apelação Cível. Ação de usucapião constitucional urbana – Direito real de laje – Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – Recurso de apelação interposto pelos autores – Possibilidade de reconhecimento da usucapião do direito real de laje, em qualquer de suas modalidades, inclusive a extrajudicial, desde que comprovado o preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva – Construção-base que não está regularizada, tampouco havendo no local condomínio regularmente constituído – Irrelevância – Distinção entre laje e condomínio – Possibilidade de declaração da usucapião e descerramento da matrícula, em caráter excepcional, levando-se em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da nova unidade e mera menção ao terreno onde está erigida – Recurso dos autores provido para anular a sentença, com retorno dos autos à origem para que haja o regular prosseguimento do feito. Dá-se provimento ao recurso para o fim de anular a sentença (São Paulo, 2020, p. 2).

O anteprojeto de alteração do Código Civil encampou a tese ora defendida, pois, dentre as propostas apresentadas para o direito de laje em especial, acrescenta ao artigo 1.510-A do CC/02 o parágrafo 8º, que acabaria com qualquer controvérsia, independentemente da natureza jurídica do instituto, ao estabelecer que: “o direito [...] de laje pode ser adquirido por usucapião” (Brasil, 2024a, p. 157).

Logo, os critérios da função social da propriedade auxiliam na análise do sentido e dos objetivos conferidos ao novo instituto do direito real de laje, e se coadunam com as diretrizes constitucionais da política urbana e da funcionalização da propriedade. Assim sendo, autorizam a viabilização da aquisição do direito de laje pela usucapião, uma vez que o beneficiário e a sociedade como um todo acabam por se favorecer dos aspectos sociais e econômicos decorrentes do reconhecimento formal, mediante o registro, desse novo direito.

Por fim, a partir do reconhecimento dessa possibilidade, surgirão outras discussões jurídicas, como a viabilidade ou não da usucapião do direito de laje exercido sobre imóvel público, tal como o reconhecimento do direito de laje instituído sobre construção em imóvel não regularizado e não registrado. Com base em fundamentos similares, parece-nos igualmente possível o reconhecimento da usucapião nesses casos. Contudo, o estudo aprofundado dessas situações merece ser objeto de investigações futuras.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 — resultante da conversão da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 —, houve a positivação, no ordenamento jurídico, do direito de laje como instrumento de inclusão social. Essa medida buscou legalizar o fenômeno social conhecido como *puxadinho*, conferindo-lhe regramento e o *status* de direito real, com o intuito de atender aos objetivos da função social da propriedade e do direito à moradia, conforme previstos no texto constitucional.

O fenômeno social refere-se, especialmente, à realidade das favelas brasileiras, onde reside uma parcela considerável da população e onde a tutela do poder público se mostra insuficiente para atender a todos por meio de serviços públicos e fiscalização adequados. Seus habitantes acabam por se agrupar em regiões marginais dos grandes centros urbanos, onde passam a viver sem acesso adequado a serviços essenciais e sem segurança jurídica quanto à propriedade, visto que as moradias são, em geral, precárias e informais.

O direito de laje surge dentro desse contexto de informalidade, como um modelo de direito informal, emanado da própria comunidade para suprir a ausência da atuação estatal. A laje é caracterizada pelas construções sobre imóveis preexistentes, normalmente habitados por membros da mesma família, os quais, por vezes, acabam por alienar esse direito.

Não obstante a regulamentação do direito de laje, subsiste uma questão relevante acerca da possibilidade de sua aquisição por usucapião, uma vez que não há previsão legal expressa no ordenamento jurídico para tal hipótese. Ademais, os dispositivos do Código Civil (Brasil, 2002a) que regulam o direito de laje não definem claramente sua natureza jurídica. Enquanto parte da doutrina o considera uma forma de propriedade autônoma, outra parte o enquadra como um direito real sobre coisa alheia. Por tal razão, o objetivo geral da investigação consistiu em analisar se o direito de laje pode ser adquirido por usucapião, a partir de uma análise fundamentada no princípio constitucional da função social da propriedade.

Como objetivos específicos, buscou-se a compreensão dos três temas que compuseram o estudo, tendo sido dedicado um capítulo próprio a cada um deles. Iniciou-se pela função social da propriedade — considerada o marco teórico da investigação —, seguida pelo direito de laje e, por fim, pela usucapião. Após o

delineamento dos temas, segundo uma abordagem teórica, conceitual e jurisprudencial, com a exposição das principais questões a eles relacionadas, passou-se ao enfrentamento da questão-problema.

Este trabalho constituiu um estudo científico de abordagem jurídico-dogmática, com método dedutivo e técnica de procedimento monográfico, valendo-se de pesquisa bibliográfica e documental, fundamentada em fontes legais, doutrinárias e jurisprudenciais. Conforme mencionado anteriormente, o objetivo foi analisar os temas centrais da pesquisa, iniciando-se pelo marco teórico da função social da propriedade, seguido pelos institutos do direito real de laje e da usucapião.

A função social da propriedade surgiu em um contexto de Estado Social e dos preceitos do bem-estar social, o que implicou, no âmbito do direito privado, a revisitação de alguns princípios do liberalismo, que conferiam prestígio aos interesses individuais e ao papel de abstenção do Estado, responsável, tão somente, por garantir a segurança — física e jurídica — da vida individual. A noção de liberdade, de cunho predominantemente individualista, estava descomprometida com qualquer preocupação coletiva ou social.

Sob o novo paradigma, a propriedade passa a estar condicionada a finalidades de bem-estar social e econômico, de modo a não prejudicar a coletividade e a respeitar, ademais, a preservação do meio ambiente e demais interesses sociais e coletivos. Além de modificar o direito de propriedade, a função social opera como uma cláusula geral, com papel interpretativo dirigido tanto à atuação judicante quanto ao legislador, a fim de que as situações concretas da vida sejam ajustadas aos preceitos e ao escopo da função social da propriedade.

A usucapião, por sua vez, busca viabilizar a aquisição da propriedade por aquele que exerce posse de um bem com intenção de dono, atrelada a outros requisitos, dentre eles o temporal, a depender de sua modalidade. Percebeu-se que o exercício da posse com a finalidade de atingir algum dos escopos da função social da propriedade foi contemplado pela Constituição e pela legislação por meio de modalidades de usucapião com requisitos mais flexíveis, de modo a oportunizar, de forma mais célere e facilitada, o acesso à propriedade para aqueles que se adequassem aos requisitos legais. Até mesmo a desjudicialização do procedimento foi incorporada pela lei, que autorizou o reconhecimento da usucapião diretamente nas serventias de registro de imóveis. Dentre os objetos da usucapião (coisa hábil), ainda persiste dúvida acerca do instituto do direito real de laje.

Ao final da investigação, a despeito da discussão acerca da natureza jurídica do direito de laje, as finalidades e funções sociais e econômicas proporcionadas ao titular desse direito, bem como à coletividade, conduziram à conclusão favorável à hipótese inicial, no sentido de que, à luz da função social da propriedade, a aquisição do direito de laje por meio da usucapião está autorizada pelo ordenamento jurídico. A ampliação do acesso aos benefícios resultantes da formalização desse direito, mediante o registro em matrícula autônoma, mostra-se superior à manutenção da situação fática do exercício da posse sobre a laje, em condição precária e sem o amparo legal do registro. Assim, com base na função social da propriedade, uma análise que alargue o acesso formal ao direito de laje, em vez de o restringir, coaduna-se com o valor constitucional do direito à moradia e da função social da propriedade.

De forma corroborativa a essa conclusão, apresentam-se as manifestações da doutrina e os mais recentes julgados dos Tribunais de Justiça brasileiros. No mesmo sentido, o anteprojeto que visa à alteração do Código Civil vigente pretende modificar o artigo 1.510-A, do CC/02, de modo a lhe acrescentar o parágrafo 8º, que expressamente prevê que “o direito [...] de laje pode ser adquirido por usucapião” (Brasil, 2024a, p. 157). Enquanto a solução de *lege ferenda* não emerge, a resposta do ordenamento jurídico continua sendo aquela baseada no princípio da função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Consultor Jurídico. São Paulo, 2017.

Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie/>

Acesso em 9 set. 2024.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 14, n. 1, p. 43-71, 2020.

Disponível em:

<https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/view/428>. Acesso em:

9 set. 2024.

ANTUNES, Manuel, SJ. **Obra completa**. v. 2: Paideia: educação e sociedade.

Edição crítica. Coordenação científica de José Eduardo Franco. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2008.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

AZEVEDO, Rafael Vieira de; ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque; SILVA, Renan Pereira Xavier da. Aquisição de direito real de laje por usucapião: notas introdutórias e quadro jurisprudencial. *In*: II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI – CONSELHO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO, 2020, Florianópolis. **Anais [...]**. Florianópolis, 2020. Disponível em:

<http://site.conpedi.org.br/publicacoes/nl6180k3/o5bw94o1/Z0k0a7Gz0bq4xY8A.pdf> .

Acesso em: 9 set. 2024.

BARROS, André Borges de Carvalho Barros. **A usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade**. 2019. 238 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em:

<https://tede.pucsp.br/handle/handle/22550>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Imperio do Brazil, de 25 de Março de 1824**. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1824. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891**. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1891. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da Republica dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934**. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1934. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1937)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946**. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1946. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao67EMC69.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF: Presidência da República, 1992. Disponível em: https://www.google.com/url?q=https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm&sa=D&source=docs&ust=1748544760203865&usq=AOvVaw33iikrp5q6QR2GH_tnQ__L. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003**. Regulamenta o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos de que trata o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. Brasília, DF: Presidência da República, 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2003/d4887.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, 2018a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.** Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1974. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969.** Altera dispositivos da Constituição de 1967 e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 66, de 13 de julho de 2010.** Dá nova redação ao § 6º do art. 226 da Constituição Federal, que dispõe sobre a dissolubilidade do casamento civil pelo divórcio, suprimindo o requisito de prévia separação judicial por mais de 1 (um) ano ou de comprovada separação de fato por mais de 2 (dois) anos. Brasília, DF: Presidência da República, 2010. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc66.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0601-1850.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955.** Dá nova redação a dispositivos do Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 1955. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L2437.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 1973a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973b. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973c. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Brasília, DF: Presidência da República, 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária em assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Brasília, DF: Presidência da República, 2011a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016.** Institui, nos termos do caput do art. 182 da Constituição Federal, normas gerais para a ocupação e utilização de área pública urbana por equipamentos urbanos do tipo quiosque, trailer, feira e banca de venda de jornais e de revistas. Brasília, DF: Presidência da República, 2016a.

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13311.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nº [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017a. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Presidência da República, 2023a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2016b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Exposição de Motivos. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2016c. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal.** Enunciado nº 86. I Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002b. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal.** Enunciado nº 312. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006a. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/319>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal.** Enunciado nº 313. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006b. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/320>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 317. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006c. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/326>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 499. V Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011b. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 500. V Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011c. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/569>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 568. VI Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2013. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 595. VII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015b. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/853>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado nº 627. VIII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2018b. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 15 dez. 2017b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, que regulamenta os serviços notariais e de registro. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 04 set. 2023b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Anteprojeto de lei para revisão e atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil**. Brasília, DF, 17 abr. 2024a. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ADI no 2.213 MC/DF**. Relator: Ministro Celso de Mello, julgado em 04/04/2002c, publicado no DJ em 23/04/2004. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur13775/false>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ADI no 3.239/DF**. Relator: Ministro César Peluso, julgado em 08/02/2018, publicado no DJ em 01/02/2019. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur397204/false>. Acesso em: 9 set.

2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp no 2.355.307/RJ**. Relator: Ministro Raul Araújo, julgado em 17 jun. 2024b, publicado no DJ em 27/06/2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 174.108/SP**. Relator: Ministro Barros Monteiro, julgado em 15 set. 2005, publicado no DJ em 24/10/2005. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 214.680/SP**. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 10 ago. 1999, publicado no DJ em 16/11/1999. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **REsp no 305.416/RS**. Relator: Ministro Marco Aurélio, julgado em 31/08/2020, publicado no DJ em 03/12/2020. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur437484/false>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 1.478.254/RJ**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 8 ago. 2017, publicado no DJ em 04/09/2017c. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 1.777.404/TO**. Relator: Ministra Nancy Andrichi, julgado em 5 maio 2020, publicado no DJ em 11/05/2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 1.818.564/DF**. Relator: Ministro Moura Ribeiro, julgado em 9 jun. 2021, publicado no DJ em 03/08/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 1.840.561/SP**. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em 3 maio 2022, publicado no DJ em 17/05/2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp no 1.909.276/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 27 set. 2022, publicado no DJ em 30/09/2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 84**. Julgado em 18 jun. 1993. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 340**. Julgado em 13 dez. 1964c. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula340/false>. Acesso em: 9 set. 2024.

BRETAS, Hugo Rios. **A releitura do discurso da tutela da propriedade privada no âmbito da política urbana a partir da função social da propriedade**. 2022. 227 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022. Disponível em:

<http://bib.pucminas.br/pergamum/biblioteca/index.php?word=BRETAS%2C+Hugo+Rios>. Acesso em: 9 set. 2024.

CARVALHO, Vailton Loula de. **Formação do direito fundiário brasileiro**. São Paulo: Iglu, 1999.

CASTRO, Karina Pinheiro de. O direito real de laje: uma análise à luz do princípio constitucional da função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 22, n. 4, p. 227-242, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/508>. Acesso em: 9 set. 2024.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. **Revista CEJ**, v. 1, n. 3, p. 92-99, 1997. Disponível em: <https://revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/123>. Acesso em: 9 set. 2024.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbano coletivo**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.

CORRÊA, Cláudia Franco. **Regularização do direito de laje reduziria influência de milícias, diz professora**. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2021. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/regularizacao-do-direito-de-laje-reduziria-influencia-de-milicias-diz-professora>. Acesso em: 9 set. 2024.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Brasília, v. 2, n. 1, p. 179-195, 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/507>. Acesso em: 9 set. 2024.

CÔRTEZ, Altineu. **Projeto de Lei nº 2455/2021**. Acrescenta dispositivos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil. Brasília: Câmara dos Deputados, 6 jul. 2021. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2039389&filename=PL%202455/2021. Acesso em: 9 set. 2024.

COSTALDELLO, Angela Cássia. As transformações do regime jurídico da propriedade privada: a influência no direito urbanístico. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná**, Curitiba, v. 45, p. 151-168, 2006. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/8754>. Acesso em 9 set. 2024.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. São Paulo: Martin Claret, 2005.

CRETELLA JR., José. **Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro**. 13 ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

DECLARAÇÃO de direitos do homem e do cidadão (1789). In: BIBLIOTECA

VIRTUAL DE DIREITOS HUMANOS DA USP. São Paulo: Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/d-eclaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>. Acesso em: 9 set. 2024.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 2 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2013.

DUGUIT, Léon. **Les Transformations Générales du Droit Privé depuis Le Code Napoléon**. 19 ed. Paris: Librairie Félix Alcan, 1920.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 1 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 8 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2012.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2001.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje**: teoria e prática. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

FERRO, Ricardo Rage. **Direito de laje como propriedade para fins registraes: vicissitudes desta propriedade e a usucapião do direito menor na propriedade pública**. 2019. 243 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://www.bdt.d.uerj.br:8443/bitstream/1/18840/3/Tese%20-%20Ricardo%20Rage%20Ferro%20-%202019%20-%20Completa.pdf>. Acesso em 9 set. 2024.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 8 ed. rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2004.

FORNEROLLI, Luiz Antônio Zanini. **A função social e a propriedade imóvel privada**: o aproveitamento adequado do solo urbano. Florianópolis: Conceito Editorial, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Direito real de laje**: primeiras impressões. Jusbrasil, 5 jan. 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes/417476632>. Acesso em: 9 set. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 4 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2020.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; AFFONSO, Filipe José Medon. Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 29, n. 1 p. 1-25, 2019. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/404>. Acesso em: 9 set. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 14 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico - RDBU**, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 35-50, 2019. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/371>. Acesso em: 9 set. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte I**. Migalhas, 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>. Acesso em: 9 set. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Registro de imóveis**. São Paulo: YK Editora, 2022.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. São Paulo: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

LOS MOZOS, José Luis de. **El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica**. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1993.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2003.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito das coisas: Arts. 1.196 a 1.510. *In*: PELUSO, Cezar (Org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 7 ed. Barueri: Editora Manole, 2013.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de superfície e laje**. **Arisp Jus**, ano II, n. 12, p. 74-79, 2017. Disponível em: https://issuu.com/arispjus/docs/arisp_jus_final. Acesso em: 9 set. 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9 ed. atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2018.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: Editora YK, 2018.

MARMELSTEIN, George. Prefácio. *In*: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 1 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

MARQUES, Guilherme Raso. **Usucapião especial coletiva no estatuto da cidade**. 2008. 167 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008. Disponível em:

https://bib.pucminas.br/teses/Direito_MarquesGR_1.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

MARTINS, Flávio Alves, GUEDES, Any Carolina Garcia. O sentido contemporâneo da função social da propriedade privada à luz da teoria crítica do direito privado. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. v. 6, n. 1, p. 125-146, 2020. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/6557>. Acesso em: 9 set. 2024.

MASTRODI, Josué; ROSMANINHO, Mariane Dantas. O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível. **Revista de Direitos Fundamentais & Democracia**, Curitiba, v. 14, n. 14.1 p. 113-134, 2013. Disponível em: <https://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/view/317>. Acesso em: 9 set. 2024.

MATUSZEWSKI, Lorrane. O direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Direito Civil II: Os novos Direitos Reais**. (Coleção O Direito e o Extrajudicial). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 49-92.

MELHEN, José Eduardo; ZANINI, Leonardo Estevam de Assis; CINTRÃO, Janaina Florinda Ferri. O regime jurídico e a função social do direito de laje. **Revista do Tribunal Regional Federal da 3ª Região**, São Paulo, ano 33, n. 152, p. 15-32, 2022. Disponível em: <https://revista.trf3.jus.br/index.php/rtrf3/article/view/162>. Acesso em: 9 set. 2024.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. **Revista Direito em Movimento**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 2, p. 211-215, 2018. Disponível em: <https://ojs.emerj.com.br/index.php/direitoemmovimento/article/view/318>. Acesso em: 9 set. 2024.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de laje**. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2020.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Vigésima Primeira Câmara Cível Especializada. **AC nº 1.0056.12.008950-5/001 0089505-74.2012.8.13.0056(1)**. Relator: Des. Moacyr Lobato, julgado em 25 maio 2022. Minas Gerais: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2022. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/jurisprudencia/consulta-de-jurisprudencia/#!> Acesso em: 9 set. 2024.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Editora Malheiros, 1999.

NAVES, Luciana Freire. Usucapião de imóveis no Brasil e na França. **Revista Doutrina e Jurisprudência**, Brasília, v. 41, p. 21-36, 1993. Disponível em:

<https://bd-api.tjdft.jus.br/server/api/core/bitstreams/23562c0f-fca8-4c0e-b1a1-e760b9cc2505/content>. Acesso em: 9 set. 2024.

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 do Senado Federal, 2017. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532809>. Acesso em: 9 set. 2024.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo; RIBEIRO, Guilherme Carta. A normatividade do direito real de laje no Brasil entre os paradigmas de direito civil constitucional e de sociedade de direito privado. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, Florianópolis, v. 6, n. 1, p. 104-124, 2020. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/6552>. Acesso em: 9 set. 2024.

PACHECO, Danilo Sanchez; CIMINO, Rafael Gil; SILVA, Victor Hugo Cunha. **Série: qual a natureza jurídica do direito real de laje? A corrente que defende ser o direito real de laje um direito real sobre coisa própria**. Migalhas, 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/3/B333797993B076_DireitodeLaje.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

PEREIRA, Daniel Queiroz. O usucapião especial urbano e a efetivação da função social da propriedade. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 2, p. 245-274, 2011. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/9857>. Acesso em: 9 set. 2024.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil**: introdução ao direito civil constitucional. 3 ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

PERNAMBUCO. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. Segunda Câmara Cível. **AC nº 0542108-1 (0010705-75.2001.8.17.0001)**. Relator: Des. Alberto Nogueira Virginio, julgado em 30 jan. 2020. Pernambuco: Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, 2020. Disponível em: https://www.tjpe.jus.br/consultajurisprudenciaweb/xhtml/consulta/consulta.xhtml;jsessionid=2JasDNkizlo_4hgm8jNk9F0DI_a2GIDNC58tZnvY6WuJXXjgZVX9!-158636429. Acesso em: 9 set. 2024.

PITSICA, Helena Nastassya Paschoal. **Propriedade e função social: desapropriação por interesse social**. 2016. 237 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, Santa Catarina, 2016. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/128/Tese%20Doutorado%20Helena%20Nastassya%20Paschoal%20Pitsica.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.

PONTES, David Gomes. **Função social da propriedade e os vazios urbanos**: instrumentos para concretização à luz da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade. 2020. 234 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/219467>. Acesso em: 9 set. 2024.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Direito de laje**: legalidade e repercussões socioeconômicas. Curitiba: Juruá Editora, 2022.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 4 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - TJRJ. Décima Segunda Câmara Cível. **AC nº 0003373-04.2010.8.19.0028**. Relator: Des. Cherubin Schwartz, julgado em 12 nov. 2013. Rio de Janeiro: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJurisES.aspx?PageSeq=0&Version=1.2.1.0>. Acesso em: 9 set. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. **Revista dos Tribunais Online**, São Paulo, v. 986, p. 263-275, 2017. Disponível em: <https://www.revistadostribunais.com.br/maf/api/tocectory?tocguid=brdoct&stnew=true&ndd=2>. Acesso em: 9 set. 2024.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**. 2014. 90 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais) – Centro Universitário de Anápolis, Anápolis, 2014. Disponível em: <https://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20RIVALDO.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.

ROSENVALD, Nelson. **O direito civil em movimento**: desafios contemporâneos. 4 ed. atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2022.

ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação de propriedade**. [S.l.], 2017. *Facebook*. Disponível em: https://www.facebook.com/permalink.php/?story_fbid=1896484167335934&id=1407260712924951. Acesso em: 9 set. 2024.

SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos direitos reais: das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia**. 2010. 111 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <https://web.sistemas.pucminas.br/BDP/PUC%20Minas/Home/Visualizar?seq=22BD6A5861200114>. Acesso em: 9 set. 2024.

SANGALI, Isabel Novembre. **Direito de laje**: uma análise crítica diante da realidade habitacional do Brasil. São Paulo: Matrioska Editora, 2021.

SANTOS, Fábio Alves dos. **Direito Agrário**: política fundiária no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1995.

SÃO PAULO. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. Provimento nº 58, de 28 de novembro de 1989. **Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça**. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasExtrajudiciais>. Acesso em:

9 set. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Décima Segunda Câmara Cível. **AC nº 00041791220118260577**. Relator: Des. Ramon Mateo Júnior, julgado em 21 fev. 2017. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2017.

Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=10188520&cdForo=0>. Acesso em: 9 set. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Primeira Câmara de Direito Privado. **AC nº 1005365-70.2014.8.26.0020**. Relatora: Des. Christine Santini, julgado em 6 jul. 2020. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2020. Disponível em:

esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13721395&cdForo=0 . Acesso em: 9 set. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sexta Câmara de Direito Privado. **AC com Revisão nº 9169491-71.2008.8.26.0000 (outro nº 579.516-4/8-00)**. Relator: Des. Sebastião Carlos Garcia, julgado em 12 fev. 2009. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2009. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=3471747&cdForo=0>. Acesso em: 9 set. 2024.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. **Direitos reais: série aperfeiçoamento de magistrados da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 16, p. 51-62, 2013. Disponível em:

https://emerj.tjrj.jus.br/files/pages/publicacoes/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_integra.pdf. Acesso em: 9 set. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 17 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2022.

SILVA, Cláudio Teixeira da. O usucapião singular disciplinado no art. 68 do ato das disposições constitucionais transitórias. **Revista jurídica da presidência**, Brasília, v. 3, n. 28, 2001. Disponível em:

<https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/837>. Acesso em: 9 set. 2024.

SILVA, Luana Castellane. A (ir)real efetividade do Direito de Laje após a Lei nº 13.465/2017. **Revista Vianna Sapiens**, Juiz de Fora, v. 11, n. 1, p. 285-311, 2020. Disponível em: <https://viannasapiens.com.br/revista/article/view/619>. Acesso em: 9 set. 2024.

SOARES, Érica dos Santos. Direito real de laje e os desafios na regularização do puxadinho. **Revista Eletrônica da OAB-RJ**, Rio de Janeiro, v. 29, n. 2 p. 1-17, 2018. Disponível em:

<https://revistaeletronica.oabRJ.org.br/artigo/direito-real-de-laje-e-os-desafios-na-regularizacao-do-puxadinho/>. Acesso em: 9 set. 2024.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. Do direito de propriedade ao dever da propriedade.

In: XVI CONGRESSO NACIONAL – BELO HORIZONTE, 2007, Belo Horizonte. **Anais** [...]. Belo Horizonte, 2007.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. **Direito das coisas**. 8 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade: the social role of property. **Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura**, São Paulo, v. 3, n. 10, p. 403-423, 2019. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/249>. Acesso em: 9 set. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil V: direitos reais**. 3 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2004.

VIEIRA, Hugo Otavio Tavares. As Ordenações Filipinas: o DNA do Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 958, p. 1-7, 2015. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RTrib_n.958.12.PDF. Acesso em: 9 set. 2024.

ZAKKA, Rogério Marcus. **O direito de propriedade: análise sob a ótica de sua convivência com a função social**, 2007. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestrado em Direito, 2007. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7814>. Acesso em: 9 set. 2024.