



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2020.0000504339**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes AGNALDO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIZETE MAIA DE OLIVEIRA, são apelados HASPA HABITACIONAL SAO PAULO IMOBILIARIA S A e TERESA FERNANDES DE CASTRO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso para o fim de anular a sentença, V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUI CASCALDI (Presidente sem voto), CLAUDIO GODOY E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 6 de julho de 2020.

**CHRISTINE SANTINI**  
**Relatora**  
**Assinatura Eletrônica**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020 – São Paulo  
Apelantes: Agnaldo de Oliveira e Marizete Maia de Oliveira  
Apelados: Haspa Habitacional São Paulo Imobiliária S.A. e Teresa Fernandes de Castro  
Juíza Prolatora: Aline Aparecida de Miranda  
TJSP – (Voto nº 36.484)

**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**

1. Trata-se ação de usucapião movida por Agnaldo de Oliveira e outra em face de Haspa Habitacional São Paulo Imobiliária S.A, pleiteando, em síntese, a declaração de domínio relativa ao imóvel descrito na petição inicial (fls. 02/03). Alegam que exercem a posse do referido imóvel, que possui metragem inferior a 250 m<sup>2</sup>, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* há mais de vinte anos. Sustentam que o imóvel compõe o terceiro piso de outro maior, matriculado sob o nº 9.849, que está sendo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara de Direito Privado

desapropriado pelo Município de São Paulo, e que este fato, por si só, não impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Pleiteiam, assim, o reconhecimento, por sentença, da aquisição da propriedade por usucapião especial urbana.

O processo foi extinto, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil (fls. 546/547).

Apelam os autores, pleiteando, em síntese, a anulação da R. Sentença para o regular prosseguimento do feito (fls. 553/563).

Não foram apresentadas contrarrazões.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou desinteresse pelo feito (fls. 581/583).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

**2. O recurso merece provimento.**

Trata-se de a ação de usucapião movida pelos apelantes em que se pretende a declaração de domínio sobre o imóvel descrito na inicial (fls. 02/03).

O processo foi extinto, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por entender o MM. Juízo *a quo* que “*mesmo se tratando de direito real de laje, oriundo de usucapião, não seria possível abertura de matrícula que atendesse à pretensão indicada pelos autores às fls. 531/532. É que, conforme identificado pelo i. Perito, a construção-base não está regularizada. Embora o direito de laje seja posto em matrícula autônoma (art. 1510-A, parágrafo terceiro do Código Civil), ela estará necessariamente vinculada ao imóvel matriz*” (fls. 547).

Sem razão, contudo.

Dispõe o artigo o artigo 1.510-A do Código Civil, acrescentado pela Lei nº 13.465/2017, que:

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

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

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

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

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

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

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

E, apesar de não haver previsão legal a respeito, plenamente possível o reconhecimento da usucapião do direito real de laje, em qualquer de suas modalidades, inclusive a extrajudicial, como forma originária de aquisição da propriedade. Para tanto basta que o possuidor comprove o preenchimento os requisitos legais da prescrição aquisitiva (lapso temporal, posse mansa, pacífica e com *animus* de titular do direito real de laje).

Nesse sentido o Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil, *in verbis*: **“O direito real de laje é passível de usucapião”**.

Conforme anota o Desembargador Francisco Loureiro, em

comentários ao artigo 1.510-A do Código Civil (*in* “Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência. Lei nº 10.406, de 10.01.2002”, Manole, 13ª ed., p. 1.572):

***“O direito real de laje é uma nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente (lajeário) torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida ou a erigir sobre ou sob acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edilício.***

*Cuida-se de direito real sobre coisa própria, nova modalidade proprietária sobre ou sob construção preexistente, com a forma de unidade autônoma, desligada da propriedade sobre o solo.*

*Não se trata de condomínio tradicional (arts. 1.314 e segs. do CC) nem de condomínio edilício (arts. 1.331 e segs. do CC), muito menos de direito de superfície temporário (arts. 1.369 e segs. do CC).*

...

***Distinção entre laje e condomínio. Embora o titular do direito real de laje tenha a propriedade plena sobre a unidade que ergueu (ou adquiriu já pronta) sobre ou sob a acessão-base alheia, o § 4º dispõe que não implica atribuição de fração ideal de terreno ou participação proporcional em áreas já edificadas.***

***Criou-se nova modalidade de propriedade limitada à construção, mas sem implicar situação de condomínio,***

*quer tradicional, quer edilício, entre o proprietário do solo/construção-base concedente, que se encontra abaixo ou acima da laje.*

*Não há, portanto, direito do titular da laje sobre fração ideal de terreno onde se assentam as duas construções. O terreno pertence com exclusividade ao proprietário da construção-base, concedente do direito real de laje.*

*Também não há condomínio edilício, pois a unidade autônoma criada não tem participação proporcional na área já edificada, nem no solo onde se assenta. Pode a laje ser criada sobre/sob construção e ser feita ou construção já concluída. A nova unidade, porém, ao contrário do que exige o art. 1.331, que contém os requisitos do condomínio edilício, não tem fração ideal sobre o terreno em que se assentam as duas construções, nem sobre as partes comuns da edificação. O art. 1.510-C, comentado à frente, prevê a existência de áreas e de equipamentos que servem a todo o edifício, para o fim de regular o rateio de despesas de conservação e regras de utilização, mas no campo estritamente obrigacional, como obrigações propter rem. Isso não significa, porém, que a laje como direito real e o seu registro devam conter a fração ideal de terreno, nem discriminar quais são os equipamentos comuns.*

*Na lição da doutrina, “não se estabelece um mix de propriedade comum e propriedade autônoma ou individual. Há uma propriedade individual com reflexos específicos sobre certas áreas que servem todos os envolvidos*

*(lajeários e proprietários) (FARIAS, Cristiano Chaves de et al. Direito de laje, Salvador, JusPodivm, 2018, p. 34).*

***Finalmente, não se confunde a laje com o condomínio urbano simples, inovação criada pelos arts. 61 e 62 da Lei n. 13.465/2017. Isso porque tal figura regula as construções de casas ou cômodos em um mesmo terreno, em posição horizontal, e não vertical. São os casos de casas de frente e de fundos, ou de casas divididas entre diversas famílias que ocupam partes certas lado a lado, e não umas sobre/sob as outras.” (g.n.).***

E ainda:

***“A terceira possibilidade de aquisição pode ocorrer mediante usucapião, em diversas modalidades: extraordinária, ordinária, especial urbana, ou mesmo entre ex-cônjuges ou companheiros. Apenas as modalidades de usucapião especial rural e coletiva são incompatíveis com o novo instituto. Os requisitos de cada modalidade se encontram nos arts. 1.238 e seguintes do CC, já comentados. A razão de tal entendimento é simples. A usucapião pode ter por objeto a propriedade ou outros direitos reais passíveis de posse. Logo, nada impede que o titular de posse prolongada e qualificada sobre a construção erigida sobre ou sob laje alheia possa requerer a usucapião somente da unidade que ocupa, sem abranger a acessão abaixo, ou acima, nem o terreno onde***

*se assenta. Preserva-se a construção-base e o terreno, e a usucapião incide somente sobre o direito real de laje. Pode a usucapião ser requerida usando prazo de posse anterior à Lei n. 13.465, de 11.07.2017, porque não se criou nova modalidade de prescrição aquisitiva, a colher de surpresa o titular do domínio, mas tão somente novo direito real usucapível. No que se refere ao rito, admite-se a usucapião judicial e também a extrajudicial (arts. 1.071 do CPC e 216-A da Lei n. 6.015/73). Em qualquer hipótese, deve haver a concordância, ou, na sua falta, serem citados os titulares do domínio, de direitos reais, inclusive de direitos de laje de graus diversos, possuidores, confrontantes e científicas as Fazendas Públicas.*

*O problema pode surgir se o concedente, titular de direitos sobre o terreno, não tiver o domínio formal do imóvel. Embora peculiar a situação, pode em caráter excepcional ser declarada a usucapião e descerrada a matrícula, levando em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da nova unidade e mera menção ao terreno onde está erigida.” (Op. cit.)(g.n.).*

Logo, ao contrário do entendimento exarado na R. Sentença, plenamente possível o ajuizamento de ação de usucapião do imóvel descrito a fls. 02/03, com base no direito real de laje, ainda que a construção-base não esteja regularizada e que não exista no local condomínio regularmente constituído, como apontou o Oficial do 18º Cartório de Registro



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara de Direito Privado

de Imóveis (fls. 500/503), ou matrícula individualizada.

Dessa forma, é de ser dado provimento ao recurso para anular a R. Sentença apelada, devendo os autos retornar ao juízo de origem para o regular prosseguimento do feito, com a citação dos titulares do domínio, de direitos reais, inclusive de direitos de laje de graus diversos, possuidores e confrontantes, científicas as Fazendas Públicas.

**3.** À vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para o fim de anular a sentença.

**Christine Santini**  
**Relatora**