



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO

Escola de Direito, Turismo e Museologia

Departamento de Direito

MATHEUS VINICIUS FERREIRA MACIEL

DIAGNÓSTICO DE APLICAÇÃO PRÁTICA DO DIREITO REAL DE LAJE A
PARTIR DA USUCAPIÃO

OURO PRETO
MINAS GERAIS
BRASIL
2024

MATHEUS VINICIUS FERREIRA MACIEL

DIAGNÓSTICO DE APLICAÇÃO PRÁTICA DO DIREITO REAL DE LAJE A PARTIR
DA USUCAPIÃO

Monografia apresentada ao curso de Graduação de
Direito da Universidade Federal de Ouro Preto como
requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em
Direito.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Renata Barbosa de Almeida

OURO PRETO
MINAS GERAIS
BRASIL
2024



FOLHA DE APROVAÇÃO

Matheus Vinícius Ferreira Maciel

Diagnóstico de aplicação prática do Direito Real de Laje a partir da usucapião

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito

Aprovada em 16 de outubro de 2024.

Membros da banca

Dra. Renata Barbosa de Almeida - Orientadora Universidade Federal de Ouro Preto
Ms. Fabiano Cesar Rebugli Guzzo - Universidade Federal de Ouro Preto
Dr. Roberto Henrique Pôrto Nogueira - Universidade Federal de Ouro Preto

Dra. Renata Barbosa de Almeida, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 16/10/2024.



Documento assinado eletronicamente por **Renata Barbosa de Almeida, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 17/10/2024, às 18:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0796927** e o código CRC **0AEB10D0**.

RESUMO

Esta pesquisa jurídico-teórica investigou a aplicabilidade do direito real de laje, por meio da análise de sua implementação em âmbito geral a partir da Lei n.º 13.465/2017, além de examinar seu impacto nas relações jurídicas imobiliárias e nas questões sociais a partir de um compilado de casos específicos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Além disso, realizou um diagnóstico detalhado do direito real de laje, ao explorar suas bases legais, jurisprudência relevante e os desafios enfrentados na implementação dessa modalidade de direito real. O estudo abordou questões, como a legislação vigente, casos em que tal direito se aplica e os desafios enfrentados a partir da aplicabilidade do direito real de laje.

Palavras-chave: Direito reais; Direito de laje; Usucapião; Regularização imobiliária

ABSTRACT

This legal-theoretical research investigates the practical applicability of the Real Estate Law of Laje, analyzing its implementation in general terms based on Law n. 13.465/2017. It also aims to analyze its impact on real estate legal relations and social issues based on a compilation of specific cases from the Court of Justice of Minas Gerais. In addition, it aims to carry out a detailed diagnosis of the Real Estate Law of Laje, exploring its legal bases, relevant case law and challenges faced in the implementation of this type of real estate law. The study will address issues such as current legislation, cases in which such law applies, and the challenges faced from the applicability of the Real Estate Law of Laje.

Keywords: Real law; Slab law; Adverse possession; Real Estate regularization

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1 O DIREITO REAL DE LAJE.....	9
1.1 Contextualização histórica.....	9
1.2 Conceito de laje no âmbito dos direitos reais.....	10
1.3 Natureza jurídica.....	10
1.4 Objetivo social.....	12
1.5 Constituição do direito real de laje.....	13
1.6 Sobrelevação sucessiva no direito real de laje.....	15
1.7 Direito de preferência no direito real de laje.....	15
1.8 Extinção do direito real de laje.....	16
2 A USUCAPIÃO.....	18
2.1 Definição da usucapião.....	18
2.1.1 Da usucapião extraordinária.....	19
2.1.2 Da usucapião ordinária.....	19
2.1.3 Da usucapião familiar.....	20
3 APRESENTAÇÃO DAS DECISÕES PROVINDAS DO TJMG EM CASOS DE AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE POR MEIO DA USUCAPIÃO.....	21
3.1 Introdução ao acórdão n.º 1.0056.12.008950-5/001 do TJMG.....	21
3.2 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0056.12.008950-5/001.....	22
3.3 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.24.026319-4/001 do TJMG.....	25
3.4 Constituição do direito real e laje por usucapião no caso n.º 1.0000.24.026319-4/001.....	26
3.5 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.263559-1/001 do TJMG.....	27
3.6 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.263559-1/001.....	27
3.7 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.295538-7/001 do TJMG.....	28
3.8 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.295538-7/001.....	29
3.9 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.295538-7/001 do TJMG.....	30
3.10 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.295538-7/001.....	31

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	33
REFERÊNCIAS.....	35

INTRODUÇÃO

O direito real de laje é uma modalidade de direito real que surgiu no contexto do direito imobiliário brasileiro, introduzido pela Lei n.º 13.465/2017. Esse instituto visa regulamentar a construção de lajes em edificações, ao permitir que diferentes proprietários tenham unidades autônomas sobrepostas em um mesmo imóvel.

Historicamente, o direito real de laje surgiu como uma prática comum em áreas de ocupação irregular, denominadas como favelas, onde moradores permitiam que terceiros construíssem sobre suas lajes, mesmo sem regulamentação formal.

Com base no Código Civil (2002, art. 1.510-A), podemos definir que “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”. O reconhecimento do direito de laje foi positivado com o intuito de regularizar a situação habitacional de milhões de brasileiros que vivem em moradias irregulares.

A partir do exposto e de dados do Ministério da Integração Nacional e Desenvolvimento Regional e, conforme divulgado por Ana Paula Branco para a *Folha de S. Paulo* (2023), cerca de 60% dos imóveis brasileiros possuem algum tipo de irregularidade, visto que, para um imóvel ser regularizado, é necessário obter uma série de documentos para o devido registro no cartório de imóveis.

A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade, porque dispensa qualquer tipo de ato de transmissão entre proprietário e possuidor. Não há, na usucapião, nem antecessor nem sucessor, apesar de existir um proprietário contra quem a prescrição aquisitiva se opera.

Com base no art. 1.240-A do Código Civil (2002), foi instituída a usucapião familiar, que ocorre quando um cônjuge ou companheiro abandona o lar, e deixa o outro na posse direta do imóvel, não superior a 250 m², durante o prazo de dois anos e que o utiliza para sua moradia ou de sua família.

Esta pesquisa analisou a implementação e os impactos da aquisição direito real de laje, conforme as vias da usucapião a partir da publicação da Lei n.º 13.465/2017, por meio de um inventário, cuja finalidade é levantar, organizar e analisar dados provenientes de casos concretos julgados pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), com o objetivo de embasar a pesquisa sobre o diagnóstico proveniente da instituição de direito de laje e sua aquisição por meio da usucapião. A análise de decisões judiciais é uma ferramenta indispensável para compreender como o Judiciário mineiro tem interpretado e aplicado normas jurídicas recentes e como as peculiaridades dos casos concretos influenciam a construção do

entendimento jurisprudencial, cujo intuito é identificar os benefícios e desafios encontrados, discutir a aplicação prática no contexto dos casos analisados, bem como avaliar as implicações jurídicas.

Um inventário é um levantamento sistemático de informações, recursos ou dados que ajuda a garantir que a pesquisa seja conduzida com base em informações relevantes e confiáveis, em que o contexto da aquisição do direito real de laje pela usucapião desempenha um papel crucial para o ordenamento jurídico brasileiro, bem como a análise sobre a característica de regularização imobiliária a partir da publicação da lei que instituiu o direito real de laje no Brasil.

Além disso, ao focar em decisões judiciais concretas, este trabalho contribui para a compreensão sobre o tema, para tanto, foram incluídas decisões selecionadas de processos julgados a partir da vigência da Lei n.º 13.465/2017 até a atualidade, dos casos em que há a aquisição do direito de laje a partir da usucapião. Diante disso, foram apresentados argumentos e fundamentos adotados pelos magistrados em suas sentenças.

Este inventário objetivou mapear e analisar decisões do TJMG que tratam do reconhecimento do direito real de laje por meio de usucapião. A Lei n.º 13.465/2017 introduziu o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro, ao criar uma alternativa para a regularização de imóveis em áreas urbanas de alta densidade, onde a sobreposição de construções em um mesmo terreno é comum.

Dessa forma, o inventário serve como base documental para o desenvolvimento da pesquisa, ao proporcionar um panorama das decisões judiciais que têm enfrentado essa questão no TJMG, o que inclui a interpretação dos tribunais sobre os requisitos necessários, os conflitos apresentados e as soluções jurídicas adotadas. O estudo desses precedentes permitirá uma análise mais profunda do impacto e da aplicação da norma no contexto do reconhecimento do direito de laje a partir da usucapião em Minas Gerais, além de contribuir para o debate acadêmico e prático sobre o tema.

Diante do exposto, indaga-se: qual é o impacto da aquisição do direito real de laje na regularização imobiliária, principalmente por meio da usucapião, desde a vigência da lei que o instituiu, considerando os desafios enfrentados na sua implementação prática?

1 O DIREITO REAL DE LAJE

Nesta seção, foi apresentada uma abordagem sobre o direito real de laje, que visa abordar aspectos do seu contexto histórico, seu conceito, sua natureza jurídica, objetivo social, bem como sua forma de aquisição, sua extinção, dentre outros aspectos importantes para a pesquisa.

1.1 Contextualização histórica

A contextualização do direito real de laje está ligada à realidade social e habitacional do Brasil, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas e em situações de ocupação irregular, como favelas e comunidades, conhecidas popularmente como “puxadinhos”. Tal direito real surgiu como uma solução para a necessidade de espaço habitacional em locais onde a propriedade do solo não era formalmente reconhecida ou onde a regularização imobiliária era deficitária. Com o crescimento das cidades e a escassez de moradias, muitos moradores começaram a edificar unidades habitacionais em andares superiores ou inferiores de construções já existentes, sem a devida regulamentação, uma vez que não havia um reconhecimento formal dos direitos sobre essas novas construções, como evidenciado por Flávio Tartuce (2022, p. 607):

como exposto em outros trechos desta obra, a Lei 13.465/2017 introduziu um tratamento relativo à laje, além de sua previsão no rol dos direitos reais, previsto no art. 1.225 do Código Civil (inc. XIII). O objetivo da introdução do instituto, mais uma vez, é de regularização de áreas favelizadas, conhecidas popularmente como comunidades.

A introdução do direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro, por meio da Lei n.º 13.465/2017, buscou regularizar essa situação, já que este tema era objeto da Medida Provisória n.º 759/2016, e proporcionou um marco legal que reconhece a autonomia das unidades habitacionais construídas sobre lajes. Logo, o direito de laje permite que o proprietário da construção-base ceda a superfície para que terceiros possam edificar, com a criação de unidades imobiliárias autônomas, com matrícula própria no Registro de Imóveis.

Essa regulamentação não apenas visa à proteção dos direitos dos moradores, mas busca promover a inclusão social e a regularização imobiliária urbana, o que contribui para a melhoria das condições de habitação e a segurança jurídica das propriedades. Assim, o direito real de laje

se insere em um contexto mais amplo de políticas públicas voltadas para a habitação e a urbanização das cidades brasileiras.

1.2 Conceito de laje no âmbito dos direitos reais

O direito real de laje é uma modalidade de direito real que permite a construção de uma unidade autônoma sobre a construção base, com cessão da superfície superior ou inferior para outra construção. Esse instituto foi regulamentado, no Brasil, em 2017, por meio da Lei n.º 13.465, que alterou o Código Civil e a Lei de Registros Públicos: “o direito real de laje tem como objetivo regularizar fundiariamente o perímetro urbano, trazer proteção e segurança jurídica às famílias mais abastadas da sociedade e solucionar o problema da falta de moradia para diversas famílias” (Dantas, 2021, p. 10).

No contexto do direito real de laje, o termo “laje” refere-se a uma superfície horizontal que pode ser construída sobre uma unidade autônoma já existente em um edifício. Ela representa um novo pavimento ou espaço adicional que pode ser utilizado de forma independente, conceito que é aplicado principalmente em áreas urbanas densas, onde a verticalização dos espaços é uma alternativa para otimizar o uso do solo.

A partir do texto de Flávio Tartuce (2022), a nomenclatura “laje” proporciona um direito real que permite, ao titular, edificar sobre construção alheia ou abaixo dela, com a criação de uma unidade dotada de autonomia funcional. É, portanto, um direito de construir, no caso, o de edificar acima ou abaixo de prédio já edificado, de modo a conservar, no mesmo ambiente, duas titularidades reais distintas.

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” (Rodrigues Júnior, 2017 *apud* Tartuce, 2022, p. 601).

Em suma, o direito real de laje é um instituto jurídico que permite a criação de unidades imobiliárias autônomas e confere, ao titular da laje, sua propriedade plena.

1.3 Natureza jurídica

A natureza jurídica do direito real de laje é um tema que gera debates entre juristas e doutrinadores, uma vez que há uma discussão a respeito de o direito real de laje ser classificado

como um direito real sobre coisa própria, a laje em si, ou sobre coisa alheia, a construção-base. Alguns autores defendem que, ao ser registrada como uma unidade imobiliária autônoma, a laje adquire uma natureza de propriedade própria e se desvincula da propriedade da construção-base.

O principal argumento de doutrinadores para o direito real de laje ser classificado como um direito real sobre coisa alheia se dá pelo fato de ele ser um instituto jurídico que permite a criação de unidades imobiliárias autônomas em um mesmo terreno, sobre a construção preexistente. O titular da laje tem a possibilidade de uso, gozo e disposição da área correspondente à sua unidade, de forma independente das demais unidades existentes no mesmo terreno. Diante disso, alguns autores entendem como um direito real sobre coisa alheia, ou seja, é um direito que recai sobre um bem imóvel que pertence à outra pessoa. O titular do direito real de laje tem o direito de construir e utilizar uma unidade autônoma sobre a construção preexistente, sem que isso implique na transferência da propriedade do imóvel, como evidenciado por Flávio Tartuce (2022, p. 610):

em sentido contrário, muitos juristas sustentam que há uma grande proximidade do direito real de laje com a superfície, o que justifica o seu reconhecimento como direito real sobre coisa alheia, como direito real de gozo ou fruição, argumento que, *a priori*, convence este autor. Ademais, parece-me, como bem pontuado por José Fernando Simão em debates sobre o tema, que o proprietário da construção-base, ora denominado como cedente ou lajeiro, mantém o direito de reaver a estrutura da coisa, da construção-base, o que acaba por englobar também a laje. O cessionário, ou lajeário, tendo um direito real sobre coisa alheia, um direito real de gozo ou fruição, não tem o direito de reivindicá-la contra terceiro, mas apenas de ingresso de demandas possessórias. Penso que a abertura de uma matrícula própria, aspecto formal e acessório, não tem a força de mudar a natureza jurídica da categoria, para direito real sobre coisa própria.

Gagliano e Pamplona Filho (2023, n.p.) também analisaram essa questão:

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

Um conjunto de doutrinadores que entendem o direito real de laje como direito real de coisa própria utilizam o argumento de que a autonomia conferida à laje, ao ser registrada como uma unidade imobiliária distinta, conforme art. 1.510-A do Código Civil (2022), reforça a ideia de que se trata de um direito real sobre coisa própria.

A natureza jurídica é esclarecida pela leitura dos arts. 1.510-A e seguintes do Código Civil e do novo § 9.º que foi acrescentado ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (conforme art. 56 da nova Lei). 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. Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3.º, do Código Civil (Oliveira, 2017 *apud* Tartuce, 2022, p. 506).

Como evidenciado, a doutrina não é unânime em relação à natureza jurídica do direito de laje, porque, enquanto alguns autores o analisam como um direito real autônomo, outros o consideram uma extensão da propriedade da construção-base.

1.4 Objetivo social

O principal objetivo do direito real de laje é o impacto social que ele pode vir a causar, já esse direito real foi apresentado como uma figura importante para a promoção do direito à moradia e para a regularização imobiliária em comunidades de baixa renda. Ao permitir a criação de novas unidades habitacionais em áreas já ocupadas, sem a necessidade de desapropriação ou remoção dos moradores, o direito real de laje pode contribuir para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de vida dessas comunidades (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023).

A regularização imobiliária é fundamental para entendermos a vocação social do instituto do direito de laje, uma vez que possibilita a regularização de imóveis possivelmente irregulares e confere legitimidade a ocupantes e proprietários.

O direito real de laje tem por principal vocação servir de instrumento de regularização fundiária das moradias erguidas sobre edifícios alheios, comumente encontradas nas comunidades de baixa renda brasileiras. Tais edificações, denominadas coloquialmente de “puxadinhos”, realizam-se, no mais das vezes, de maneira informal, por meio de acordo firmado entre o possuidor da construção original e o ocupante da laje, que não produz senão efeitos obrigacionais (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 389).

Diante do exposto, o direito real de laje tem, como intuito, a regularização imobiliária de imóveis que possam estar irregulares, uma vez que, a partir de seu negócio constitutivo, os

imóveis construídos em andares superiores ou inferiores à construção-base têm, como prerrogativa, a existência jurídica própria do imóvel construído sobre a laje.

1.5 Constituição do direito real de laje

A constituição do direito real de laje ocorre por meio da cessão da superfície superior ou inferior de uma construção-base, de propriedade de outrem, para que o titular da laje possa construir uma unidade imobiliária autônoma. Essa cessão pode ser gratuita ou onerosa, e deve ser formalizada por meio de um instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

O direito de laje possui requisitos específicos para sua constituição, visto que a forma e a solenidade, que geralmente se dão por meio de contrato, e a necessidade de autonomia e independência da laje em relação à construção-base são fundamentais para a aplicação desse direito. Isso significa que a unidade criada sobre ou abaixo da construção-base deve ser dotada de autonomia funcional, com acesso independente e matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis.

A partir disso, após a constituição do direito real de laje, é necessário abrir uma matrícula própria para esse direito no registro de imóveis. Assim, o titular da laje passa a ter todos os direitos decorrentes da propriedade e pode realizar melhorias, vender ou alugar o imóvel, entre outras possibilidades, como podemos verificar a partir do art. 176 da Lei de Registros Públicos do Brasil, Lei n.º 6.015/1973: “Art. 176, §9º. A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”.

Também corrobora o assunto a passagem de Flávio Tartuce (2022, p. 607): “como visto, a cessão da laje autoriza a abertura de matrícula própria (art. 1.510-A, § 3.º, do CC). Os titulares ou cessionários da laje poderão dela usar, gozar e dispor”. No entanto, é importante mencionar uma crítica pertinente ao assunto, feita por Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria (2023), cuja obra denota que o legislador não indicou os modos pelos quais se institui o direito real de laje, e resta apenas a aplicação da constituição de tal direito por meio do registro de título aquisitivo no Registro de Imóveis competente.

O título pode consistir em negócio inter vivos ou mortis causa em que figure como outorgante o dono do imóvel. A Lei n. 13.465, de 2017, acrescentou o parágrafo nono ao art. 176 da Lei de Registros Públicos, segundo o qual “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 [...]”. Ainda de acordo com o referido preceito, se houver no imóvel lajes preexistentes, a constituição de nova laje também será averbada em suas respectivas matrículas (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 392).

Ademais, outro modo de aquisição da laje é por meio da usucapião. Conforme a discussão que deu origem ao enunciado 627 na VII Jornada de Direito Civil, podemos verificar tal possibilidade:

ENUNCIADO 627 – Art. 1.510: O direito real de laje é passível de usucapião. Justificativa: Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial (Conselho da Justiça Federal. Enunciado n.º 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018).

A aquisição do direito de laje por usucapião é um tema que tem ganhado destaque no âmbito do Direito Civil brasileiro, já que a usucapião é um meio de aquisição de propriedade ou direitos reais pela posse prolongada e qualificada, e pode ser aplicada ao direito de laje, pois o titular de uma posse qualificada sobre uma laje alheia pode requerer a usucapião apenas da unidade que ocupa, sem afetar a construção-base ou o terreno subjacente (Azevedo; Albuquerque Junior; Silva, 2020). Como exemplo, temos a análise feita por Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2023, p. 392):

também se adquire o direito real de laje por meio de usucapião. Aqui já não se encontram as dificuldades, examinadas anteriormente, que se antepõem à configuração da usucapião da superfície. Existindo diferentes andares em uma mesma edificação, nada obsta a que se reconheça a prescrição aquisitiva em favor do possuidor que exerce posse autônoma sobre a laje – independentemente da posse sobre o solo e a construção-base – desde que preencha os demais requisitos legais.

Nesse sentido, a constituição do direito real de laje ocorre por meio da cessão da laje de uma construção-base, formalizada por meio de um instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, o que confere ao titular da laje todos os direitos decorrentes da propriedade. Também devemos destacar a forma aquisitiva a partir do possuidor que exerce a posse com *animus domini* sobre a edificação sobreposta, sem que a construção-base ou o terreno onde ela se assenta sejam abrangidos (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023).

1.6 Sobrelevação sucessiva no direito real de laje

A sobrelevação sucessivas é abordada pelo § 6.º do art. 1.510-A, do Código Civil brasileiro, o qual versa sobre a permissão do titular de uma laje, ou seja, em pleno gozo do direito real de laje, ele pode ceder a superfície de sua construção para a criação de um novo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitando as normas edilícias e urbanísticas vigentes. Tal previsão inclui a possibilidade de várias unidades autônomas sobrepostas, bem como a necessidade de uma construção prévia para a criação de direitos reais de laje.

Tal perspectiva se encontra na análise feita por Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2023, p. 393):

o § 6º do art. 1.510-A do Código Civil autoriza expressamente o direito de sobrelevação, por meio do qual o titular da laje cede a outrem a superfície da “sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje”. Desse modo, formam-se três unidades imobiliárias sobrepostas (construção-base, primeira laje e segunda laje), situadas em distintos planos horizontais da mesma edificação. A sobrelevação pode ser exercida tantas vezes quanto permitirem as posturas edilícias e urbanísticas vigentes, exigindo, a cada instituição, a autorização expressa dos titulares da construção-base e das lajes preexistentes.

A partir disso, a sobrelevação sucessiva refere-se à possibilidade de um titular do direito real de laje ceder a superfície de sua construção para a criação de novos direitos reais de laje, ao permitir a construção de unidades autônomas sobrepostas, conforme a regulamentação do § 6º do art. 1.510-A do Código Civil brasileiro, que estabelece as condições para a sua realização.

1.7 Direito de preferência no direito real de laje

O direito de preferência, conforme estabelecido no art. 1.510-D do Código Civil, confere aos titulares da construção-base e das lajes o direito de adquirirem a unidade que está sendo alienada, em igualdade de condições com terceiros. Tal direito é bilateral, ou seja, tanto o titular da construção-base quanto o da laje têm a possibilidade de exercer a preferência, pela qual se obsta uma ordem de prioridade.

Para exercer o direito de preferência, o titular que pretende alienar sua unidade deve notificar por escrito os demais titulares, que têm um prazo de 30 dias para manifestarem seu interesse. Caso os demais proprietários não sejam notificados, os titulares que não tiveram

conhecimento da alienação podem, dentro de um prazo decadencial de 180 dias, requerer a aquisição da parte alienada mediante depósito do preço.

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

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (Brasil, 2002).

O direito de preferência é um mecanismo que confere ao titular do direito real de laje a prioridade na aquisição da propriedade do solo ou da construção-base, caso o proprietário decida vendê-la. Tal prioridade é fundamental para garantir a segurança jurídica e a estabilidade das relações entre os titulares do direito de laje e os proprietários do solo, o que enfatiza sua importância como um mecanismo de proteção tanto para o cessionário da laje, quanto para o lajeário.

1.8 Extinção do direito real de laje

As causas de extinção do direito de laje estão previstas no art. 1.510-E do Código Civil brasileiro, o qual estabelece que a ruína da construção-base implica na extinção do direito real de laje. Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2023, p. 393) sugerem uma falta de cuidado sobre o assunto, visto que, para eles, existem mais formas de extinção do direito real de laje, conforme informado na passagem a seguir:

no que diz respeito à extinção do direito real da superfície, ressurte-se a falta de cuidado do legislador, que tratou de apenas uma hipótese extintiva – a ruína da construção-base. Evidentemente, o direito real de laje se extingue por muitas outras razões, como a desapropriação, a renúncia, o advento do termo ou o implemento da condição resolutiva.

No entanto, essa extinção não se aplica se o direito de laje for instituído sobre o subsolo ou se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos, ou seja, em casos de situações em que a construção-base é danificada ou destruída, o direito de laje pode ser mantido, desde que certas condições sejam atendidas, vide incisos 1 e 2 do art. 1.510-E:

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: (Incluído pela Lei n.º 13.465, de 2017)

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; (Incluído pela Lei n.º 13.465, de 2017)

II - se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos. (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. (Incluído pela Lei n.º 13.465, de 2017) (Brasil, 2002).

A extinção do direito real de laje pode ocorrer por diversas razões, conforme previsto no art. 1.510-E do Código Civil brasileiro, e a ruína da construção-base é a principal causa, mas também existem outras formas, como desapropriação, renúncia, advento do termo ou implementação de condição resolutiva.

2 A USUCAPIÃO

Nesta seção, apresenta-se uma breve abordagem sobre o instituto da usucapião, a qual visa abordar aspectos de suas modalidades, bem como suas características, dentre outros aspectos importantes para a pesquisa.

2.1 Definição da usucapião

A usucapião é um instituto do Direito Civil que permite a aquisição da propriedade ou de outros direitos reais por meio da posse prolongada e qualificada de um bem. A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade imóvel e móvel, cujo *animus domini*, ou seja, a posse, é exercido como se proprietário fosse, de maneira contínua, pacífica e com a intenção de ser o proprietário, durante um período determinado pela lei. Vejamos duas definições que corroboram essa lógica:

a usucapião de bem móvel justifica-se pelo mesmo fundamento e submete-se aos mesmos requisitos da usucapião de bem imóvel. Trata-se do modo pelo qual se adquire a propriedade móvel em razão da manutenção, ininterrupta e sem oposição, da posse em nome próprio, pelo tempo estabelecido em lei (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 178).

Ao contrário do que se poderia imaginar, a usucapião não é forma originária de aquisição somente da propriedade imóvel, sendo também aplicada aos bens móveis (Tartuce, 2022, p. 239).

A usucapião é considerada um modo originário de aquisição da propriedade porque dispensa qualquer tipo de ato de transmissão entre o proprietário e o possuidor, ou seja, há a dispensa de um ato de transferência formal por parte do proprietário e possuidor, que fundamenta usucapião apenas na posse prolongada do bem móvel ou imóvel.

A usucapião é um instituto jurídico de grande relevância no ordenamento brasileiro, que permite a aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis por meio da posse prolongada e ininterrupta, conforme os requisitos estabelecidos pela legislação.

Esse mecanismo, que remonta ao Direito Romano, visa não apenas regularizar a situação patrimonial de possuidores que, por diversas razões, não possuem a titularidade formal de seus bens, mas também promover a função social da propriedade, um princípio fundamental consagrado na Constituição Federal.

2.1.1 Da usucapião extraordinária

O conceito de usucapião extraordinária é definido pelo modo de aquisição, via usucapião, pelo qual há a permissão da aquisição da propriedade independentemente de título e de boa-fé, ou seja, mesmo que o possuidor saiba que não tem direito ao bem, ainda pode adquirir a propriedade se preencher os requisitos de posse, em que o prazo de 10 ou 15 anos na posse do bem imóvel é essencial para o instituto da usucapião extraordinária, conforme previsto no art. 1.238 do Código Civil (2002).

Na usucapião extraordinária, não se exige boa-fé do possuidor, tampouco justo título. Não se trata de presumir a existência desses requisitos, mas de efetivamente dispensá-los, de modo a privilegiar o maior lapso de tempo em que o bem se mantém na posse do usucapiente (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 180).

A usucapião extraordinária é uma modalidade de aquisição de propriedade que se destaca por sua flexibilidade em relação aos requisitos de posse e boa-fé e por ser uma ferramenta jurídica eficaz para a promoção do acesso à propriedade e a proteção dos direitos dos possuidores, conforme destaca a doutrina.

2.1.2 Da usucapião ordinária

Entende-se por usucapião ordinária aquela que permite a aquisição da propriedade com prazo reduzido de 10 anos, desde que o possuidor estabeleça a existência de um justo título, que se refere a um documento que, mesmo que não seja perfeito, confere a ele uma aparência de legitimidade sobre a posse do bem, e de boa-fé, cujo possuidor deve acreditar que está agindo de acordo com a lei e que tem o direito de possuir o bem.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (Brasil, 2002).

Conforme mencionado, o Código Civil de 2002, no parágrafo único do art. 1.242, proporciona uma exceção ao prazo de 10 anos prevista no *caput* do artigo, mas, para a redução do prazo para cinco anos, é necessário que, nesse período, o proprietário não tenha promovido o cancelamento do registro, e que o possuidor seja adquirente a título oneroso do imóvel, bem

como tenha, nesse imóvel, a sua moradia ou tenha realizado, nele, investimentos de interesse social e econômico.

A ação reivindicatória, porém, encontra obstáculo na chamada usucapião ordinária tabular. O parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil estabelece essa modalidade de usucapião para os casos em que o imóvel foi adquirido onerosamente, com base em registro constante do cartório e cancelado posteriormente, desde que tenham sido realizados investimentos de interesse social e econômico, ou que os possuidores tenham ali fixado sua residência (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 120).

A usucapião ordinária é uma modalidade de aquisição de propriedade que se caracteriza por exigir a posse mansa e pacífica, além de um justo título e boa-fé, ou seja, é um instrumento jurídico que se destaca por equilibrar os interesses dos proprietários formais e dos possuidores de boa-fé.

2.1.3 Da usucapião familiar

A usucapião familiar é a forma de aquisição da propriedade que ocorre quando um cônjuge ou companheiro abandona o lar, e deixa o outro na posse direta do imóvel não superior a 250 m² durante o prazo de dois anos, que, por sua vez, o utiliza para sua moradia ou de sua família.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011) (Brasil, 2011).

A usucapião familiar é uma modalidade específica de usucapião que visa proteger o direito de um dos cônjuges ou companheiros sobre o imóvel que foi utilizado como residência da família, especialmente em casos de separação ou divórcio. Ao simplificar os requisitos para a aquisição da propriedade, essa modalidade é importante na regularização de conflitos relacionados à propriedade nesses contextos.

3 APRESENTAÇÃO DAS DECISÕES PROVINDAS DO TJMG EM CASOS DE AQUISIÇÃO DO DIREITO DE LAJE POR MEIO DA USUCAPIÃO

Nesta seção, apresentamos um inventário sobre as decisões do TJMG em casos sobre a aquisição do direito de laje pela usucapião. Analisamos todos os casos no Tribunal a partir da data de publicação da lei que instituiu o direito de laje no Brasil, com o intuito de identificar os principais pontos dessa regularização de imóvel por meio da usucapião e o reconhecimento do direito de laje. Também avaliamos as implicações jurídicas e sociais, dentre outros aspectos importantes para a pesquisa.

A pesquisa investigou como o direito real de laje, introduzido pela Lei n.º 13.465/2017, tem sido aplicado na prática, especialmente em relação à usucapião, e quais são as implicações jurídicas dessa aplicação. Para tanto, o estudo mapeou e analisou decisões do TJMG que tratam do reconhecimento do direito real de laje por meio da usucapião para entender os conflitos apresentados, os requisitos necessários e as soluções jurídicas adotadas.

Os casos apresentados a seguir são oriundos do TJMG e todos têm, em comum, a matéria de aquisição do direito de laje pela usucapião. Além disso, foram analisados a partir da data de vigência da Lei n.º 13.465/2017, em 11 de julho de 2017, até o ano de 2024. Eles foram encontrados, no site do TJMG, a partir das palavras-chave “direito de laje” e “usucapião”.

3.1 Introdução ao acórdão n.º 1.0056.12.008950-5/001 do TJMG

O acórdão proferido pela 21ª Câmara Cível Especializada do TJMG, datado de 30 de maio de 2022, de n.º 1.0056.12.008950-5/001, versa sobre uma ação de Usucapião Urbana, com base na interpretação e aplicação do direito de propriedade, especialmente no que tange à consolidação de direitos sobre imóveis construídos sobre lajes de construções-base preexistentes.

Os apelantes, Selma Maria Wilke de Souza e Marcelo Vicente Ferreira, apresentaram sua demanda em face da sentença que, em primeira instância, julgou improcedente o pedido de usucapião sobre um imóvel situado na Rua Margarida Amaral Calmeto, n.º 21-A, no Bairro Santa Luzia, município de Barbacena-MG. Em análise ao acórdão, os recorrentes alegaram ser legítimos possuidores de um espaço de 107,32 m², cuja posse mansa, pacífica e ininterrupta se estende desde o ano de 1995, respaldada por testemunhos e documentos que atestam a veracidade de suas alegações.

O acórdão, sob a relatoria do Desembargador Moacyr Lobato, não apenas reexaminou os elementos probatórios apresentados, mas também se debruçou sobre a legislação pertinente, especialmente a Lei n.º 13.465/2017, que regulamenta o direito de laje. O Tribunal, ao reconhecer a validade da cessão da laje realizada pela falecida Maria Imaculada Ferreira, reafirmou a importância da proteção da posse e da moradia, o que é bem utilizado no ordenamento jurídico brasileiro.

Em sua decisão, o Tribunal concluiu que estavam preenchidos os requisitos legais para a aquisição da propriedade, considerando a posse exercida pelos apelantes como um exercício legítimo e contínuo de domínio. Assim, o acórdão reformou a sentença anterior, declarou o domínio dos autores sobre a laje do imóvel, caracterizada como segundo pavimento, e determinou a expedição da ordem para a transcrição do acórdão no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena.

A decisão não apenas consagra o direito dos apelantes, mas também se insere em um contexto pertinente à análise desta pesquisa, pois a decisão dos magistrados de reconhecer a usucapião do direito real de laje reafirma o entendimento deste instituto por meio de jurisprudências dos tribunais.

3.2 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0056.12.008950-5/001

No caso do acórdão em questão, os autores alegaram ter exercido a posse da laje do imóvel por mais de 24 anos, o que preenche os requisitos para a usucapião. O Tribunal reconheceu a usucapião da laje, considerando que a posse foi exercida de forma mansa, pacífica e ininterrupta, e que a proprietária da laje havia concordado com a construção.

A jurisprudência tem avançado no reconhecimento da possibilidade de usucapião do direito real de laje, considerando a necessidade de regularização imobiliária a partir desse instituto, bem como a utilização eficiente do espaço urbano. Existem decisões que reconhecem a usucapião mesmo na ausência de regulação prévia da construção-base, desde que os requisitos legais sejam preenchidos, como exemplo de julgados que reconhecem a possibilidade da usucapião do direito à laje, como no caso julgado pelo juiz de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – Seção B do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, Dr. Rafael José de Menezes:

por outro lado, julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião n.º 007137644.2013.8.17.0001, ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil, devendo o

imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

É importante destacar que a sentença da Ação de Usucapião n.º 007137644.2013.8.17.0001 reconhece o direito de laje da autora, o que afasta a ação de usucapião proposta anteriormente, mas há o entendimento do magistrado, Dr. Rafael José de Menezes, de que a autora possui os requisitos da posse. Logo, conclui-se que, no caso em questão, o direito de laje foi reconhecido a partir dos requisitos da usucapião, o que também provoca o Judiciário brasileiro sobre a aquisição do direito de laje a partir da usucapião, ou seja, a propriedade foi reconhecida pelo magistrado, com o devido registro no cartório de imóveis.

Nesse sentido, a aquisição do direito real de laje, que ocorre por meio da ação de usucapião, confere ao titular da laje todos os direitos decorrentes da propriedade, mas se destaca, pela forma aquisitiva, a partir do possuidor que exerce a posse com *animus domini* sobre a edificação sobreposta, sem que a construção-base ou o terreno onde ela se assenta seja abrangido.

O caso em questão envolve uma ação de usucapião proposta por recorrentes que alegam ter exercido posse mansa, pacífica e ininterrupta, ou seja, atuavam como donos do imóvel localizado na Rua Margarida Amaral Calmeto, em Barbacena-MG, por mais de 24 anos. Tal posse é baseada na doação da laje do imóvel pela proprietária anterior, Maria Imaculada Ferreira, que concordou com a construção de uma residência no local, o que foi corroborado por testemunhas do processo. Vejamos a seguir:

no mérito, seguem alegando que são legítimos possuidores de um imóvel com área total de 107.32m², construído sobre a laje do imóvel existente no local - Rua Margarida Amaral Calmeto, n.º 21-A, no Bairro Santa Luzia, Município de Barbacena, com concordância de sua proprietária - MARIA IMACULADA FERREIRA, que cedeu o local aos mesmos; que exercem a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde o ano de 1995, conforme comprovam os depoimentos testemunhais; que o imóvel foi adquirido por doação de MARIA IMACULADA FERREIRA, já falecida, que cedeu o pavimento superior para a construção.

Aspectos interessantes foram utilizados pelo relator para manifestar a sua decisão, principalmente sobre a modalidade de usucapião, bem como a utilização de um julgado do próprio Tribunal mineiro para a reforma da sentença em questão. Para analisar o caso, vamos partir do princípio do conceito geral de usucapião, que se baseia na aquisição de propriedade pela posse prolongada e ininterrupta de um bem. No caso em questão, foi utilizada a modalidade prevista no art. 1.240 do Código Civil, a qual é denominada por parte da doutrina como usucapião familiar. Vejamos o que foi publicado no acórdão:

A modalidade aplicável ao caso é aquela prevista no art. 1.240, que assim prevê:
 “Art. 1.240. 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. [...]”

Em tal caso, o relator citou, em seu voto, uma ação de usucapião urbana que foi julgada em 15 de dezembro de 2009, em que a jurisprudência mencionada no acórdão também é uma apelação cível de usucapião de casa sobre laje com área inferior a 250m². Isso denota que, mesmo antes do advento da Lei n.º 13.465/2017, que introduz o direito real de laje e permite que a construção de um segundo pavimento sobre a laje de um imóvel existente seja regularizada, a ação de usucapião já era um meio para a resolução desse tipo de conflito.

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - CASA SOBRE LAJE COM ÁREA INFERIOR A 250m² POSSE COM ÂNIMO DE DONO - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS - USUCAPIÃO CARACTERIZADA. - AUSÊNCIA DE POSSE AD USUCAPIONEM SOBRE ÁREA COMPLEMENTAR. Se comprovada a posse de casa construída sobre laje de outra casa, com área inferior a 250m², usada como moradia por mais de cinco anos, com ânimo de dono, de modo pacífico e ininterrupto, por quem não possua outro imóvel urbano ou rural, caracteriza-se a posse geradora de usucapião ensejando a declaração do domínio do possuidor. Descabe a declaração de domínio de área complementar à área “ad usucapienem” se sobre ela não for comprovada posse. Recurso parcialmente provido (TJMG - Apelação Cível 1.0145.04.158194-6/001, Relator(a): Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, Julgamento em 15/12/2009, publicação da súmula em 15/01/2010).

A decisão do Tribunal demonstra que a posse, quando exercida de forma legítima e sem contestação, pode levar à consolidação dos direitos de propriedade, mesmo em situações complexas como a construção sobre laje. Vejamos a decisão a seguir:

mediante tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido inicial, declarando o domínio dos autores apenas sobre a laje do imóvel situado à Rua Margarida Amaral Calmeto, n.º 21-A, no Bairro Santa Luzia, Município de Barbacena, caracterizada como segundo pavimento, com fração ideal de 107,32m². Transitada em julgado, expeça-se a ordem para a transcrição do acórdão no Cartório de Registro de Imóveis de Comarca de Barbacena.

A decisão do Tribunal de reconhecer a usucapião do direito real de laje demonstra a flexibilidade do sistema jurídico em se adaptar às realidades sociais e às necessidades de regularização imobiliária, o que evidencia um avanço na proteção dos direitos dos cidadãos e na promoção da justiça social.

3.3 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.24.026319-4/001 do TJMG

O caso em questão refere-se a uma apelação cível interposta no TJMG que envolveu uma ação de usucapião proposta por Evaldo Aparecido de Carvalho contra o Espólio de José Marino de Carvalho. Tal ação centraliza-se na alegação de que o autor exerce posse mansa e pacífica sobre um imóvel construído sobre uma laje, e busca a declaração de aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Os réus, por sua vez, levantaram preliminares, o que inclui a ilegitimidade ativa do autor, com o argumento de que a doação do imóvel em questão foi nula, uma vez que não houve concordância dos demais herdeiros e não foi respeitada a forma prescrita em lei. Também questionaram a validade do contrato de compra e venda que envolveu o imóvel, e sustentaram que o autor não possuía legitimidade para reivindicar a propriedade, já que não era o possuidor legítimo do bem.

O relator do caso, Desembargador José Eustáquio Lucas Pereira, analisou as razões recursais apresentadas, destacou a importância da legitimidade ativa na demanda e a relação entre o autor e a causa, além de ter abordado a questão do cerceamento de defesa e ressaltou que o juiz tem a prerrogativa de indeferir a produção de provas que considere desnecessárias, sem que isso infrinja os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Os apelantes argumentaram que a doação do imóvel ao Sr. Vicente, feita pelo falecido José Marino de Carvalho, era nula, pois não houve a concordância dos demais herdeiros e não foi realizada conforme a forma prescrita em lei. Assim, sustentaram que o autor não tinha legitimidade para pleitear a usucapião. Ainda alegaram que, considerando a nulidade da doação, o contrato de compra e venda pelo qual o autor adquiriu a casa também seria nulo, uma vez que o autor não poderia adquirir um bem que não pertencia legitimamente ao seu irmão.

No processo, foi argumentado que o apelado não preenchia os requisitos do art. 1.238 do Código Civil, que estabelece as condições para a usucapião, especialmente no que diz respeito à posse contínua e pacífica do imóvel, pois os apelantes afirmaram que o autor não residia no local, o que comprometeria sua alegação de posse.

Diante disso, os apelantes solicitaram que a sentença fosse reformada para que a demanda fosse julgada totalmente improcedente, sem reconhecimento da aquisição da propriedade do imóvel por usucapião em favor do apelado.

3.4 Constituição do direito real e laje por usucapião no caso n.º 1.0000.24.026319-4/001

No contexto em questão, a aplicação do direito real de laje se relaciona à possibilidade de usucapião de uma construção que foi erguida sobre a laje de outra edificação, cujo autor da ação de usucapião poderia alegar que, ao ocupar a laje e construir uma residência, ele preencheu os requisitos necessários para a usucapião, como a posse mansa e pacífica, o *animus domini* e o tempo de ocupação.

A jurisprudência mencionada no julgamento indica que a usucapião é viável para o direito real de laje, desde que os requisitos legais sejam atendidos. Isto posto, significa que, se o autor comprovasse que ocupou a laje de forma pacífica e contínua, com a intenção de ser o proprietário, ele poderia ter direito à usucapião da construção realizada sobre essa laje, mesmo que o terreno subjacente pertencesse à outra pessoa.

No entanto, a questão da usucapião do direito real de laje não se sustentou no caso em questão, haja vista que o magistrado argumentou que houve apenas a tolerância por parte dos apelantes em face ao apelado. Com isso, há de se mencionar que a tolerância é inapta para usucapião, em razão da obrigação de restituir e da ausência de *animus domini*. O Desembargador mencionou uma doutrina relevante para o tema:

Quanto à Ação de Usucapião, importa ressaltar que em sua obra sobre Direitos Reais, Lumen Juris, 7ª edição, 2011, p. 335, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald assim nos ensinam: “Três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*”.

E continuam na p. 338, da obra supracitada:

A posse necessariamente será acompanhada de *animus domini*. Consiste no propósito de o usucapiente possuir a coisa como se esta lhe pertencesse. O possuidor que conta com *animus domini* sabe que a coisa não lhe pertence, porém atua com o desejo de se converter em proprietário, pois quer excluir o antigo titular. Em virtude da causa originária da posse, excluem-se da usucapião os possuidores que exercem temporariamente a posse direta por força de obrigação ou direito (art. 1.197 do CC). Pessoas como os locatários, comodatários e os usufrutuários recebem a posse em virtude de uma relação jurídica de caráter temporário, que, ao seu final, exigirá a devolução da coisa. Portanto, durante todo o período em que exerçam a posse direta, não afastam a concomitância da posse indireta daqueles de quem obtiveram a coisa.

Diante disso, pelo fato da não comprovação dos requisitos legais da usucapião, nem mesmo a comprovação dos requisitos legais para que o seu direito real de laje fosse julgado procedente, o Desembargador reformou a sentença proferida em primeira instância e não reconheceu a legitimidade da usucapião no caso analisado.

Dessa forma, não tendo o autor logrado êxito em comprovar os fatos constitutivos do seu direito, a existência da doação e de sua posse ad usucapionem, a reforma da sentença é medida que se impõe. A meu ver, se a prova é tênue, não convincente, insegura e contraditória, impõe-se a improcedência da usucapião. [...]

Com essas considerações, REJEITO A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA E DE CERCEAMENTO DE DEFESA E, NO MÉRITO, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido de usucapião.

3.5 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.263559-1/001 do TJMG

O presente caso refere-se a uma apelação cível no âmbito do TJMG, que envolveu a ação de usucapião proposta por Jesus Acir Gonçalves Assis e Maria das Dores Pereira Assis contra Norval Domingos Moreira. Os autores alegam que exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre um imóvel, localizado na Rua Gersonito Serafim Mendes, n.º 11, Bairro Fátima, no município de Viçosa-MG, há mais de 40 anos, o que fundamenta seu pedido de reconhecimento de domínio por meio da usucapião, porém há uma peculiaridade da situação, haja vista que a construção que ocupam está erigida sobre a laje de um imóvel de propriedade de terceiro, o que levanta questões sobre a natureza do direito real de laje e a possibilidade de usucapião em relação a frações ideais de imóveis.

A sentença de primeira instância reconheceu a procedência do pedido de usucapião, mas a tentativa de registro no cartório competente foi frustrada devido à exigência de um novo mandado que discriminasse a fração ideal do imóvel. Em resposta à essa exigência, os autores recorreram ao Judiciário para pleitear a superação dos obstáculos impostos pelo cartório e a abertura de nova matrícula para o imóvel usucapido. Ao analisar o recurso, o Tribunal considerou a natureza originária da aquisição do domínio e a possibilidade de usucapião do direito real de laje, o que culminou na decisão de dar provimento ao recurso e determinar a regularização do registro do imóvel.

3.6 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.263559-1/001

À luz do caso em questão, Jesus Acir Gonçalves Assis e Maria das Dores Pereira Assis alegam que construíram sua residência sobre a laje de um imóvel de propriedade de Norval Domingos Moreira, fato que condiz com a busca de ambos em reconhecer seu direito sobre essa construção por meio da usucapião, com o argumento de que exercem posse mansa e pacífica há mais de 40 anos.

A decisão do TJMG, ao reconhecer a possibilidade de usucapião do direito real de laje, implica que os autores podem solicitar a abertura de nova matrícula para registrar a construção, sem que isso implique em desmembramento do terreno, mas em uma regularização da situação fundiária.

A decisão do magistrado aborda a exigência do Cartório de Registro de Imóveis, que solicitou um novo mandado para discriminar a fração ideal do imóvel. Tal fato fez com que o Tribunal considerasse a exigência descabida, uma vez que a usucapião do direito real de laje não implica em desmembramento do terreno, mas na abertura de nova matrícula para a construção edificada sobre a laje alheia. Segue o argumento utilizado pelo Desembargador:

portanto, por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio e possível de incidir sobre o direito real de laje (Enunciado n. 627 da VIII Jornada de Direito Civil), e sendo certo que não procede, in casu, a exigência feita pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, chega-se à conclusão de que o só fato de existir matrícula pertinente ao terreno onde está a construção-base não torna inexecutível a sentença proferida em favor dos ora agravantes, já que a hipótese não implica desmembramento da matrícula originária, e sim abertura de matrícula própria para a laje a ser averbada na matrícula do terreno (Art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil e art. 1.103 do Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG).

O caso demonstra a importância do direito real de laje e da usucapião como instrumentos de regularização fundiária e proteção da posse, haja vista a decisão do TJMG, que não apenas reconheceu os direitos dos autores sobre a construção, mas estabeleceu precedentes importantes para casos futuros que envolvam a intersecção entre a usucapião e o direito real de laje.

Diante do exposto, o caso em questão se fundamenta em uma discordância entre o oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Viçosa, visto que os autores pleitearam a averbação do seu direito real de laje na matrícula da construção-base. Era descabido o argumento do oficial cartorário, o qual tinha o entendimento da necessidade do desmembramento entre a construção base e a laje objeto da ação. Com isso, notamos o caráter de regularização imobiliária pelo qual foi pensado o direito real de laje, pois seu fundamento central se encontra na possibilidade mais plausível para tal regularização imobiliária de grandes centros urbanos, principalmente os denominados “favelas”.

3.7 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.295538-7/001 do TJMG

O presente caso, analisado pelo TJMG, envolve uma complexa disputa sobre a posse e a propriedade de um imóvel construído sobre a laje de uma edificação existente, à luz das disposições legais que regem o direito de laje e a usucapião. A ação foi proposta por Maria

Aparecida Martins Moreira, que buscava a manutenção de sua posse e o reconhecimento de seu direito sobre a construção erguida na laje do imóvel pertencente à família de seu falecido esposo, Wilson Moreira.

A controvérsia se intensificou após o falecimento de Wilson, em 2018, quando surgiram divergências entre Maria Aparecida e os demais herdeiros sobre a titularidade e o uso do imóvel. Os agravantes, que representavam os interesses dos herdeiros de Wilson, alegavam que a construção realizada por Maria Aparecida foi feita sem a devida autorização e que o imóvel nunca foi formalmente doado ao casal, mas apenas emprestado para fins de moradia, porém a agravada defendia que a construção foi autorizada pelos pais de Wilson e que exerceu a posse de forma contínua e pacífica por décadas.

Diante desse cenário, o TJMG se depara com a necessidade de avaliar não apenas a legalidade da posse e a existência de esbulho, mas também a aplicação do direito de laje e os requisitos para a usucapião, que podem impactar significativamente a resolução do litígio.

3.8 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.295538-7/001

No caso em questão, o direito real de laje é central para a análise da disputa entre Maria Aparecida Martins Moreira e os demais herdeiros de Wilson Moreira. A agravada, Maria Aparecida, alegou que a construção sobre a laje foi autorizada pelos pais de Wilson Moreira, o que implica que houve uma cessão do direito de laje, argumento fundamental para validar a construção e a posse exercida por ela, visto que essa posse foi realizada de forma contínua, pacífica e com *aminus domini*, fundamentos essenciais para pleitear a usucapião. No caso, Maria Aparecida argumentou que exerceu a posse do imóvel desde a década de 1990, o que preenche os requisitos para a usucapião. Os agravantes contestaram a validade da cessão e afirmaram que o imóvel nunca foi formalmente doado e que a construção foi feita sem autorização, o que evidencia a discordância sobre a natureza da posse e a autorização para a construção, um ponto crucial na análise do direito real de laje.

A decisão do Tribunal sobre o caso enfatizou a necessidade de comprovação da posse, do esbulho e da data em que ocorreu a perda da posse, conforme o art. 561 do Código de Processo Civil. A agravada demonstrou, nos autos, que agia como dona do imóvel desde a década de 1990 e que não houve contestação quanto aos atos de domínio até 2018. Isso é relevante para a análise da usucapião, pois a construção sobre a laje foi feita com a autorização dos proprietários, e a cessão formal ou informal do direito de laje é um fator que legitima sua posse.

E no caso em comento ficou demonstrada a posse da agravada e, conseqüentemente, a probabilidade do direito (ordens 46, 47 e 63). Há indícios suficientes de que autora agia como dona do imóvel desde a década de 90 e não houve irrisignação quanto aos atos de domínio exercidos até o ano de 2018, após o falecimento de seu esposo.

O Tribunal também considerou que a liminar de reintegração de posse foi concedida corretamente, uma vez que os requisitos legais foram preenchidos e que a agravada demonstrou a probabilidade do direito.

A partir do exposto, a decisão proferida no caso foi de negar provimento ao recurso interposto pelos agravantes contra a liminar de reintegração de posse deferida em favor de Maria Aparecida Martins Moreira, posto que o Tribunal considerou que estavam preenchidos os requisitos legais para a concessão da liminar e para a usucapião, e reconheceu a posse de Maria Aparecida sobre a construção realizada na laje do imóvel.

O relator, Desembargador Marcelo Rodrigues, destacou que a comprovação da cessão de laje para a construção da residência e a posse pacífica e ininterrupta por parte da agravada foram fatores determinantes para a manutenção da decisão. Assim, a liminar de reintegração de posse foi mantida e o recurso dos agravantes foi negado, conforme registrado na súmula da decisão.

Essa decisão do TJMG reflete a complexidade das relações de posse e propriedade. Especialmente em casos que envolvem heranças e construções sobre lajes, a aplicação do direito de laje e a análise da posse contínua foram fundamentais para a manutenção da decisão favorável à agravada, pois o acórdão reafirma a importância de respeitar os direitos de posse e a necessidade de comprovação clara em disputas de propriedade.

3.9 Introdução ao acórdão n.º 1.0000.22.295538-7/001 do TJMG

O presente caso, analisado pelo TJMG, refere-se a uma apelação cível em que se discute a reintegração de posse de um imóvel situado em Montes Claros-MG. A autora alega que os réus ocuparam o imóvel de forma indevida, o que gerou uma notificação extrajudicial para desocupação e se configurou, assim, esbulho possessório. Os réus, por sua vez, sustentaram que a ocupação do imóvel é legítima e argumentaram que a autora teria doado verbalmente a laje do imóvel em questão, o que, segundo eles, configuraria um direito real de laje.

A análise do caso envolve a interpretação de normas do Código Civil e do Código de Processo Civil, especialmente no que tange à doação de bens imóveis, que deve ser formalizada

por escritura pública, conforme art. 541 do Código Civil Brasileiro. A constituição do direito real de laje, por sua vez, requer a abertura de matrícula própria no registro de imóveis. Além disso, os apelantes alegam a aquisição da propriedade do imóvel por usucapião extraordinária, o que implica a necessidade de comprovação de posse ininterrupta, mansa e pacífica por um período mínimo de 15 anos.

O relator, Desembargador Ramom Tácio, destaca a importância da dialeticidade recursal e a necessidade de prova dos requisitos legais para a manutenção ou reintegração de posse, conforme estipulado no art. 561 do Código de Processo Civil. A decisão do Tribunal não apenas abordou a questão da posse e da propriedade, mas também esclareceu a validade das alegações de doação e a configuração do direito real de laje, elementos centrais para a resolução da lide.

3.10 Constituição do direito real de laje por usucapião no caso n.º 1.0000.22.295538-7/001

No caso em questão, o magistrado fundamentou sua decisão com base no Código Civil brasileiro, especialmente nos artigos que tratam de doação, comodato e usucapião, como a clara referência ao art. 541, que exige escritura pública para doação de imóveis, o que, para o magistrado, é crucial para a validade do ato jurídico.

O Desembargador enfatiza que a posse dos apelantes sobre o imóvel era de natureza precária e caracterizada como comodato, bem como argumenta que, mesmo que os apelantes aleguem ter um direito real de laje, a falta de matrícula específica para tal direito no registro de imóveis impede esse reconhecimento, pois o acórdão destaca que a constituição desse direito exige formalidades específicas, o que faz com que a análise da posse seja fundamental, pois a usucapião requer uma posse que não seja meramente permissiva.

O magistrado abordou os requisitos para a usucapião, destacou a necessidade de posse contínua, mansa e pacífica, além da intenção de agir como se proprietário fosse. A decisão concluiu que os apelantes não demonstraram essa intenção, uma vez que estavam na condição de comodatários, o que inviabilizou a alegação de usucapião: “portanto, não se verifica o preenchimento dos requisitos legais da usucapião, o que impõe a manutenção da sentença também quanto a este ponto”.

A notificação extrajudicial de desocupação foi um ponto crucial na decisão, pois o Desembargador considerou tal notificação como a manifestação inequívoca do comodante, extinguiu o comodato e permitiu a reintegração de posse, o que evidencia a importância da comunicação formal na relação entre as partes.

No caso, a autora/apelada, com o objetivo de pôr fim ao comodato estabelecido, enviou notificação extrajudicial aos réus/apelantes (doc. de ordem 05), que foi recebida por eles em 27/09/2016. Na oportunidade, foi estipulado prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel.

Transcorrido o prazo estipulado na notificação e com a resistência dos réus/apelantes em desocupar o imóvel, surgiu o esbulho possessório, e também o direito da legítima proprietária de pedir a reintegração do imóvel. Com efeito, o direito da autora/apelada de pedir a reintegração de posse aconteceu, porque ficou comprovado o esbulho possessório e a data de sua ocorrência (28/10/2016) e a perda da posse, em razão da ocupação do imóvel pelos réus/apelantes.

A decisão do Magistrado foi no sentido de reconhecer a validade da notificação e a natureza do vínculo entre as partes como um comodato, sem permitir a alegação de usucapião ou direito real de laje, o que reafirma a necessidade de formalização e regularização da posse e propriedade. O Magistrado demonstrou enfatizar a formalização dos atos jurídicos e na natureza da posse, o que reflete uma interpretação rigorosa do Direito Civil, ao buscar garantir a segurança jurídica nas relações de propriedade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião, como meio de aquisição do direito real de laje, oferece uma alternativa viável para que os ocupantes possam reivindicar legalmente a propriedade de suas unidades, o que significa que um indivíduo que ocupa a posse de uma construção sobre a laje, de forma mansa, pacífica e contínua, com a intenção de ser o proprietário, pode constituir legalmente esse direito após um período determinado. Isso porque a usucapião é uma modalidade de aquisição originária de domínio, que se aplica ao direito real de laje e permite que o titular da posse qualificada sobre laje alheia possa requerer a usucapião apenas da unidade que ocupa, sem afetar a construção-base ou o terreno subjacente.

Além disso, a partir dos casos em que foi possível a análise, podemos deduzir que a jurisprudência tem avançado no reconhecimento da possibilidade de usucapião do direito real de laje, considerando a necessidade de regularização imobiliária e a utilização eficiente do espaço urbano. No entanto, nota-se que esses casos estudados possuem um panorama similar, pois, para que a usucapião seja reconhecida, é necessário que todos os requisitos legais sejam atendidos, como a posse mansa e pacífica, o *animus domini* e o tempo de ocupação. Destaca-se que a tolerância do proprietário da laje em relação à ocupação não é suficiente para caracterizar a usucapião, pois a ausência de *animus domini* impede a aquisição do direito.

A Lei n.º 13.465/2017 aborda o direito real de laje ao introduzir o art. 1.510-A no Código Civil, que reconhece a possibilidade de um proprietário ceder a superfície superior ou inferior de sua construção e permitir que o titular da laje mantenha uma unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, o que confere, ao titular da laje, direitos como usar, gozar, dispor e reaver a propriedade da laje e da construção que nela se implanta. Esses direitos são considerados autônomos, ou seja, independem da propriedade do solo sobre o qual a laje está assentada, o que garante, ao titular, uma posição de propriedade sobre a laje e a construção que nela se ergue.

Para que o direito real de laje seja efetivamente reconhecido, é necessário que a situação do proprietário do solo seja regularizada, porém o direito de laje frequentemente surge em contextos de informalidade, em que as edificações não possuem registro formal, o que traduz certa ineficácia da Lei n.º 13.465/2017 em alcançar os objetivos de regularização imobiliária das habitações construídas sobre imóveis alheios.

Diante disso, o diagnóstico dos casos de aquisição do direito real de laje a partir da usucapião, desde a vigência da lei que instituiu o direito de laje, Lei n.º 13.465/2017, revela um panorama complexo e em evolução, haja vista que a aquisição originária da usucapião, utilizada

para reconhecer o direito de laje no TJMG, evidencia a adequação do direito posto em situações pontuais e concretas partir da vigência da lei. Ressalta-se que há um universo pequeno de casos, considerando que a instituição de direito de laje ocorreu em 2017. Em sete anos, apenas cinco casos foram passíveis de análise de um total de oito casos pesquisados no TJMG, o que revela, pelo método dedutivo, que os benefícios da implementação da lei não atingiram a eficiência esperada na demanda de regularização imobiliária.

Em suma, o diagnóstico indica que, apesar dos avanços, ainda há um longo percurso no que tange à aplicação do direito de laje. A pesquisa demonstra um cenário com poucos casos de reconhecimento do direito de laje a partir da usucapião, mas também destaca a necessidade de uma análise cuidadosa dos requisitos legais e das particularidades de cada caso.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Eric Santos. *A tutela do Direito de Laje no Brasil: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna*. 2020. 42f. Dissertação (Mestrado em Direito da Cidade) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020.

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. *Lei de Registros Públicos comentada*. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. (Acesso em: 26 ago. 2024.)

BRANCO, Ana Paula. Falta de escritura atinge mais de 40 milhões de imóveis; veja o que fazer. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, 13 jul. 2023. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/07/falta-de-escritura-atinge-mais-de-40-milhoes-de-imoveis-veja-o-que-fazer.s> (Acesso em: 28 ago. 2024.)

BRASIL. Lei n.º 13.465, 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 n.ºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n.º 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n.º 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 26 ago. 2023.

BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Seção 1, p. 1.

BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Seção 1, p. 1.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. *Revista Jurídica da FA7*, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões. *Planejamento e Políticas Públicas*, n. 34, p. 201-

229, 2022. Disponível em: [//ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172](http://ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172). (Acesso em: 5 ago. 2024.)

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. *Novo curso de Direito Civil: direitos reais*. v. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625952/>. (Acesso em: 26 ago. 2024.)

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; AFFONSO, Filipe José Medon. Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, ano 8, n. 1, p. 1-25, 2019. Disponível em: <http://civilistica.com/direito-real-de-laje-evolucao/>.

MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilistica.com*, v. 7, n. 1, p. 1-24, 2018.

REIS, Eduardo Moreira. Direito real de laje: aspectos conceituais. *Academia.Edu*, 2020. Disponível em: https://www.academia.edu/43372123/Direito_real_de_laje_aspectos_conceituais_e_pr%C3%A1tico. (Acesso em 28 ago. 2024.)

REIS, Eduardo Moreira. Direito real de laje: aspectos conceituais e práticos. In: SOUTO, Fernanda Ribeiro; REIS, Anna Carolina Gomes; GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira; SILVA, Filipe Martins da (Orgs.). *Registro de imóveis e gestão patrimonial*. Porto Alegre: Grupo A, 2021. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901596/>. (Acesso em: 27 ago. 2024.)

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas*. v. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. (Acesso em: 27 ago. 2024.)

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil: direitos reais*. v. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. (Acesso em: 27 ago. 2024.)

THOMAS, Tanise Zago; OLIVEIRA, Valdervan Santos. O puxadinho em alta: o direito real de laje. *R. Jur. FA7*, Fortaleza, v. 19, n. 2, p. 13-28, maio/ago. 2022.

Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Coordenação de Jurisprudência e Publicações Técnicas. Acórdãos. 2024. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=3&totalLinhas=8&paginaNumero=3&linhasPorPagina=1&palavras=usucapi%E3o%20e%20laje&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lua%20para%20pesquisar%20as%20refer%Eancias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>. (Acesso em: 27 ago. 2024.)

VENOSA, Sílvio de Sávio. *Direito Civil: direitos reais*. v. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. (Acesso em: 26 ago. 2024.)