

## O DIREITO DAS LAJES E SUAS REPERCUSSÕES NO DIREITO DE FAMÍLIA E NO DIREITO SUCESSÓRIO<sup>1</sup>

Kelvin de Andrade Mello<sup>2</sup>  
Flávia Regina Porto de Azevedo<sup>3</sup>

**RESUMO:** O direito de laje é um instituto jurídico considerado um direito real sui generis, distinto do direito de superfície e da propriedade plena, conforme estabelecido pelo artigo 1.510-A do Código Civil. Historicamente, seu surgimento no Brasil está ligado à ocupação informal do espaço urbano, especialmente em áreas de alta densidade populacional, como favelas, onde as lajes representam construções horizontais adicionais sobre residências existentes. O contexto histórico do direito de laje está relacionado à ocupação desordenada de áreas urbanas, resultante do déficit habitacional e da falta de políticas públicas eficazes. A legislação brasileira não era inicialmente clara em relação às lajes, o que gerava incertezas legais para seus ocupantes. Com a introdução do direito de laje na legislação civil brasileira pela Lei nº 13.465/2017, surgiram novas questões legais relacionadas ao divórcio e ao direito sucessório. No caso de divórcio, a construção da casa sobre o terreno de um dos cônjuges levanta questões sobre a partilha dos direitos resultantes da construção. Segundo o artigo 1.255 do Código Civil, o construtor perde as benfeitorias em favor do proprietário do terreno, mas tem direito a indenização se agiu de boa-fé. No direito sucessório, o direito de laje tem implicações na herança e partilha de bens, especialmente no que diz respeito à inclusão das unidades de laje no inventário e avaliação de bens. Os titulares do direito de laje podem ter direitos sucessórios sobre as unidades construídas sobre a laje, o que exige uma análise cuidadosa para determinar sua distribuição entre os herdeiros. Em resumo, o direito de laje tem raízes na ocupação informal do espaço urbano no Brasil e influencia questões legais relacionadas ao divórcio e ao direito sucessório, levantando novos desafios para a legislação e a prática jurídica no país.

**Palavras-chave:** Direito Real de Laje. Acesso à Moradia. Registro do Título. Direito de Superfície. Dignidade da Pessoa Humana.

<sup>1</sup>Resultado do Trabalho de Conclusão de Curso desenvolvido para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Amazonas,

<sup>2</sup>Graduando em Direito pela Universidade Federal do Amazonas – UFAM.

<sup>3</sup>Mestre em Educação pelo Programa de Pós-Graduação em Educação- PPGE da Faculdade de Educação da Universidade do Amazonas (2019), Pós-Graduada em Direito Penal e Processual pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas (2002). Graduada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas (1999). Professora Adjunto C, da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas, atuando principalmente nas seguintes áreas: Direito Civil; Direito de Família; Direito das Sucessões; (Desde 2009). Chefe do Departamento de Direito Privado da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas - UFAM.

**ABSTRACT:** The right of overhang is a legal institution considered a *sui generis* real right, distinct from surface rights and full ownership, as established by Article 1.510-A of the Civil Code. Historically, its emergence in Brazil is linked to informal occupation of urban space, especially in areas of high population density such as slums, where overhangs represent additional horizontal constructions on existing residences. The historical context of the right of overhang is related to disorderly occupation of urban areas, resulting from housing deficits and lack of effective public policies. Brazilian legislation was initially unclear regarding overhangs, leading to legal uncertainties for their occupants. With the introduction of the right of overhang in Brazilian civil legislation by Law nº 13.465/2017, new legal issues arose concerning divorce and inheritance rights. In the case of divorce, building a house on one spouse's land raises questions about the division of rights resulting from the construction. According to Article 1.255 of the Civil Code, the builder loses improvements in favor of the landowner but is entitled to compensation if acting in good faith. In inheritance law, the right of overhang has implications on inheritance and asset distribution, especially regarding the inclusion of overhang units in the inventory and asset assessment. Holders of the right of overhang may have inheritance rights over the units built on the overhang, requiring careful analysis to determine their distribution among heirs. In summary, the right of overhang has roots in the informal occupation of urban space in Brazil and influences legal issues related to divorce and inheritance, posing new challenges for legislation and legal practice in the country.

**Keywords:** Real Right of Overhang. Access to Housing. Title Registration. Surface Right. Dignity of the Human Person.

## 1. INTRODUÇÃO

A discussão em torno do direito de laje, considerado por muitos como um direito real, tem sido objeto de análise e debate dentro da doutrina jurídica. Definido como o direito que o proprietário detém sobre uma parte específica de uma propriedade, este conceito ganhou destaque no Brasil com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que trouxe uma regulamentação mais detalhada sobre o assunto no ordenamento jurídico civil.

Neste contexto, é relevante citar a contribuição de Flávio Tartuce, renomado jurista, que define o direito de laje como um direito real sobre coisa alheia, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original. Essa conceituação delinea a natureza complexa e singular desse direito, que, embora relacionado à propriedade, possui características próprias que o distinguem de outras formas de direitos reais.

A introdução legal do direito de laje no Brasil ocorreu por meio da Medida Provisória 759/2016, que modificou o Código Civil ao incluir o direito à laje como seu

décimo terceiro inciso. No entanto, foi com a mencionada Lei nº 13.465/2017 que o conceito foi mais detalhadamente delineado, especialmente no artigo 1510-A, estabelecendo as bases para a regulamentação e reconhecimento desse direito no país. Essa regulamentação é fundamental para lidar com situações complexas que podem surgir, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas, onde a ocupação do espaço é um desafio constante. As lajes, muitas vezes construídas sobre residências existentes, representam uma solução para a demanda por moradia, mas também levantam questões jurídicas e sociais importantes, como a regularização fundiária e o direito à moradia.

Além disso, o direito de laje tem implicações significativas no âmbito do Direito Sucessório, introduzindo complexidades adicionais na partilha de bens e na gestão do patrimônio familiar após o falecimento do proprietário. Essas questões exigem uma abordagem cuidadosa e uma análise detalhada para garantir a proteção dos direitos de todos os envolvidos e a preservação adequada do patrimônio.

Dessa forma, é essencial compreender não apenas a definição jurídica do direito de laje, mas também suas ramificações sociais e sucessórias, a fim de desenvolver políticas e práticas que promovam uma distribuição justa e equitativa dos direitos e recursos envolvidos.

## 2. O CONTEXTO HISTÓRICO DO DIREITO DAS LAJES NO BRASIL

O direito de laje é, por grande parte da doutrina, considerado um direito real que é, basicamente, o direito que o proprietário possui sobre a coisa em detrimento de qualquer outra pessoa.

Para o professor Francisco Eduardo Loureiro (2017):

O Direito Real de Laje é um instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo. Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente tornar-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edilício. (Loureiro, 2017)

Eduardo Espínola (1956) conceitua direitos reais sendo “Os que têm por objeto as coisas, conferindo ao titular um poder direto e imediato sobre elas, com exclusão de qualquer outra pessoa”

Mas há também quem diga que o direito de laje não seja um direito novo, mas uma particularidade do direito de superfície. Em seu artigo abordando o tema, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (2017) observa que:

O que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.

Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície.

Vê-se que, a partir dessa definição de direito de superfície, sequer seria necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção no espaço aéreo ou para o destacamento de pavimentos superiores já construídos. Da mesma forma, é desnecessária a menção expressa à possibilidade de superfície constituída sobre construções no subsolo. Se é possível construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, de ordinário, os efeitos da acessão, pode-se tê-las como objeto do direito real de superfície.

Do próprio tipo da superfície deriva a possibilidade de sobrelevação, portanto.

[...]

Se o que se queria era ressaltar a possibilidade do direito de superfície por sobrelevação, bastava para tanto inserir um artigo no título V do livro do direito das coisas. Para acrescentar à disciplina do direito de superfície a possibilidade de abertura de matrícula separada para a propriedade superficiária e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, outros dois artigos bastariam. (Albuquerque Júnior, 2017)

Já o grande Flávio Tartuce (2017) chega a conceituar o direito de laje como:

[...] 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. (Tartuce, 2017)

No Brasil, a concepção jurídica do direito de laje é estabelecida com a introdução da Medida Provisória 759/2016, que modificou o artigo 1225 do Código Civil, incluindo o direito à laje como seu décimo terceiro inciso. No entanto, somente com a promulgação da Lei nº 13.465/2017 é que o conceito do direito real de laje foi mais minuciosamente delineado no ordenamento jurídico civil, especificamente no artigo 1510-A, o qual estipula:

Art. 1510-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. (Brasil, 2017)

O Código Civil, em seu artigo 1.510 – A e parágrafo 1º, contempla o direito de laje em construções verticais, deixando claro que “o proprietário de uma construção base”, ou seja, o dono do imóvel que forma a base para a construção de um imóvel a ele superior, poderá ceder a superfície superior; ou até o contrário, onde o proprietário do imóvel que foi construído acima, pode ceder a superfície do que está abaixo de sua construção, a fim de manter unidades autônomas de propriedade.

Cristiano Chaves de Farias (2019), ao abordar esse tema, destaca que:

Observando cuidadosamente a dicção da inovadora norma, o direito da laje está caracterizado, precisamente, pela coexistência simultânea de diferentes unidades imobiliárias com titularidades distintas. São unidades autônomas e independentes entre si, que precisam ter acessos diferenciados e isolamento funcional. A partir disso, merecerão matrículas distintas no cartório de imóveis (Farias, 2019, p. 52)

Ou seja, se um imóvel foi construído sobre outro e neles residem famílias distintas, as matrículas dos respectivos imóveis podem ser feitas de forma independentes, sendo regulamentada a propriedade de cada um de maneira individualizada. Ou seja, quando há construções conjuntas e verticais de um imóvel, não necessariamente o prédio inteiro pertencerá a quem for o dono do terreno ou do imóvel sobre o qual foi construído.

Esse é um importante direito a ser esclarecido, pois muitas pessoas ainda não sabem da independência de propriedades que pode existir em construções familiares, onde é comum que umas casas sejam construídas sobre a laje de outras, residindo em cada uma delas núcleos familiares diversos, provenientes do aumento do número de membros de uma família, geralmente decorrente do nascimento de novos descendentes de uma família.

É imperativo avançar para além da mera definição jurídica. É essencial compreender os processos pelos quais esse fenômeno, por assim dizer, surge.

O direito das lajes é um fenômeno jurídico que tem suas raízes na cultura brasileira e está relacionado à ocupação do espaço urbano, principalmente em áreas de alta densidade populacional, como as favelas. As lajes representam construções horizontais adicionais, muitas vezes construídas sobre as residências existentes, visando ampliar o espaço habitacional.

O contexto histórico do direito das lajes no ordenamento jurídico brasileiro está associado à ocupação informal de áreas urbanas, especialmente em regiões

metropolitanas, onde o déficit habitacional e a falta de políticas públicas eficazes levaram muitas pessoas a buscar soluções por conta própria. Nesse cenário, as lajes surgem como uma forma de aproveitar melhor o espaço disponível.

O Brasil, desde os tempos coloniais, tem lidado com questões ligadas à distribuição de terras, especialmente desde a era das sesmarias, um instituto jurídico português que regulava a concessão de terras. Este é um problema histórico que perdura até os dias atuais. Consequentemente, indivíduos sem acesso a terras adequadas para uma moradia digna buscavam refúgio em áreas desocupadas, como os morros, onde não havia interesse econômico por parte do Estado ou de entidades privadas. Estes locais serviam como abrigo para os marginalizados da sociedade.

Gradualmente, nessas áreas, houve um desenvolvimento desordenado de moradias, devido à ausência de um planejamento urbanístico adequado, resultando em construções irregulares e sem qualquer documento que comprovasse a posse legal.

Nesse contexto, Martim Smolka (2002) corrobora essa perspectiva:

O acesso informal ao solo e consequentemente à moradia é um dos maiores problemas das últimas décadas fortemente agravado pela falta (intencional) de políticas públicas habitacionais adequadas para atender a população mais carente. As populações de baixa renda não alcançam o acesso de terras urbanas legalizadas, devido ao alto custo desde solo, decorrente de uma regulamentação elitista. (Smolka, 2002, p. 22)

É evidente que, com a expansão e o aumento significativo do fluxo de pessoas que passaram a habitar cada vez mais os morros, o espaço foi se tornando cada vez mais escasso. Diante dessa realidade, não houve alternativa senão a construção de estruturas comunitárias e improvisadas, derivadas das construções básicas, posteriormente conhecidas como lajes.

É importante considerar que, historicamente, a legislação brasileira não era totalmente clara ou específica em relação às lajes. A ausência de regulamentação específica abria espaço para interpretações variadas e para a aplicação de diferentes normas dependendo do contexto local. A falta de regularização das lajes muitas vezes resultava em incertezas legais para os ocupantes dessas construções.

Ao longo do tempo, houve tentativas de regulamentar a situação das lajes, principalmente em nível municipal. Alguns municípios criaram normas específicas para regularizar essas construções, estabelecendo critérios e requisitos para sua legalização. Contudo, a efetiva aplicação dessas normas pode variar significativamente de uma localidade para outra.

Além das questões relacionadas à ocupação do espaço urbano, o direito das lajes também está ligado a temas mais amplos, como o direito à moradia, a regularização fundiária e o acesso aos serviços básicos. A luta por reconhecimento e direitos legais para os ocupantes de lajes muitas vezes envolve debates sobre inclusão social, equidade e participação efetiva das comunidades na elaboração de políticas públicas.

Portanto, o direito de laje, por sua natureza como direito real, confere ao seu titular um amplo poder sobre o imóvel, permitindo-lhe utilizar, desfrutar, dispor e reivindicar o bem. Dessa forma, é possível caracterizá-lo como uma forma de propriedade plena da laje.

Em resumo, o contexto histórico do direito das lajes no ordenamento jurídico brasileiro está intrinsecamente ligado à ocupação informal do espaço urbano, à busca por moradia digna e à necessidade de regulamentação que leve em consideração as realidades sociais específicas de diferentes comunidades.

Atualmente, muitas pessoas encontram-se inseridas nessa dinâmica estrutural. De acordo com dados do Censo do IBGE realizado entre 6 e 13 de março de 2023, mais de 17 milhões de cidadãos vivem em favelas, sendo que a maioria não possui registro formal de suas moradias como unidades autônomas, com matrícula própria e possibilidade de alienação.

Importante ressaltar que as lajes não são apenas um fenômeno que afeta a população de baixa renda, mas também atinge diversas camadas sociais e áreas urbanas. Nesse sentido, Cristiano Chaves (2019) destaca essa conexão peculiar entre baixa renda e a presença das lajes, sustentando tal pensamento ao afirmar que:

Sobre a laje firmou-se uma visão torta e desacertada, vinculando-a a condições de carência de recursos ou aglomerados não urbanizados, quando, na verdade, em qualquer esfera econômica, é possível detectar tal fato (Farias, 2019, p. 28)

Além disso, Cristiano Chaves (2019) exemplifica de forma clássica a extensão dessas habitações para além das áreas de favelas, como destacado a seguir:

Em uma cidade qualquer deste país é possível imaginar a cena em que um dos filhos constrói, com autorização dos pais, através de uma 'doação', muitas vezes instrumentalizada por documento particular, simples e direto, uma nova edificação na laje da casa dos pais, construção esta independente. Com o passar do tempo, a dita construção se aprimorava e restava a insegurança de não haver registro próprio como direito para o titular do direito sobre a laje, e sobre esta incerteza seguiam as partes, através de brigas de famílias, divórcios, tentativa de transmissões a terceiros, locações [...] (Farias, 2019, p. 25-26)

Diante desse novo direito real, que abrangia virtualmente todas as esferas sociais, o legislador foi compelido a buscar medidas para sua efetivação. Inicialmente, recorreu à Medida Provisória 759/2016 e, posteriormente, à Lei nº 13.465/2017, incluindo o direito de laje como um direito real especificado no rol taxativo do artigo 1225 do Código Civil Brasileiro.

Vale ressaltar que uma parte significativa da doutrina já considerava a laje como um direito de superfície, que envolve a concessão da utilização da área do terreno do proprietário a outra pessoa, podendo esse direito ser concedido por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública. Esse direito encontra respaldo legal nos artigos 1369 ao 1377 do Código Civil, mas já havia sido regulamentado anteriormente pela Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), particularmente no caput do artigo 21 e em seu parágrafo primeiro, os quais estabelecem:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º. 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 respectivo, atendida a legislação urbanística. (Brasil, 2002)

No entanto, é importante destacar que o conceito de laje não deve ser confundido com o direito de superfície. No regime jurídico da laje, não se trata de uma concessão, mas sim da criação de uma nova unidade autônoma que não depende de uma construção existente como base, nem está sujeita a prazos definidos ou indefinidos. Uma vez que os requisitos legais são atendidos, a propriedade se torna definitiva.

Uma parte considerável da doutrina civilista atual também sustenta a conexão da laje com o direito real sobre coisa alheia. No entanto, alinhando-se com as ideias de renomados civilistas e o conceito estabelecido pelo legislador, compreende-se a laje como um direito real sobre a própria coisa, conforme delineado por Vitor Frederico Kumpel e Bruno de Ávila Borgarelli (2017):

Recorde-se que o direito real sobre coisa própria é aquele em que há uma unidade de poder, toda ela circunscrita a um único titular, que é exatamente o caso da laje. Não há uma divisão de poder, como ocorre nos direitos reais sobre coisa alheia de fruição, garantia ou aquisição. 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 nos direitos de vizinhança. (Kumpel; e Borgarelli, 2017, p. 40-43)

É claro que a característica que diferencia o direito real de laje como um direito real sobre propriedade própria é sua independência em relação ao imóvel-base ou ao seu titular, sendo esta independente de propriedade alheia. Para elucidar, é pertinente citar as palavras de Nelson Rosenvald (2017):

A laje não é mera projeção laminar de uma propriedade alheia! O legislador enfaticamente disciplina o novel direito real como uma unidade imobiliária autônoma, construída como matrícula própria, novo fôlio distinto daquele que publicizou a construção sobre o solo, com isolamento funcional e acesso independente, individualização de despesas e encargos econômicos e instituição de titularidade sucessiva (art. 1.510-A §1º a §6º, CC). Se nem toda propriedade é perpétua (v.g a propriedade resolúvel), o certo é que não existem direitos reais em coisa alheia com o atributo da perpetuidade, pois em algum momento o titular tem que restituir os poderes dominais ao proprietário. Dentre outras, a enfiteuse foi relegada ao limbo no CC/02, pois na atualidade um direito real de fruição apenas exercita a sua função social quando há uma demarcação temporal pelo qual o titular extrairá uma utilidade de um bem alheio, evitando-se o parasitismo 'ad eternum'. Além de não ser propriedade demarcada temporalmente, não se trata o direito real e laje de direito real limitado em seu conteúdo, o que pressupõe um esvaziamento dos poderes dominais. O titular da laje poderá usar, fruir, dispor e reivindicar. Evidentemente, há uma limitação no realização de obras/reformas/instalações na laje, ou exercícios de direito de preferência para atos dispositivos. Esse balanceamento PE próprio da coexistência de unidades imobiliárias autônomas, como ocorre no condomínio tradicional (modelo jurídico distinto da laje pela comunhão de frações ideais sobre áreas comuns), decorrendo das regras que disciplinam o exercício civilizado dos direitos de vizinhança ou o adimplemento de exigências administrativas, que em nada interferem no conteúdo da propriedade. (Rosenvald, 2017)

Contraopondo os argumentos levantados pelos estudiosos que defendem a visão da laje como uma mera extensão do direito de superfície, Rosenvald (2017) destaca as distinções fundamentais entre o direito de superfície e o direito real de laje. Enquanto o primeiro encerra-se ao término do prazo acordado entre as partes, o segundo não estabelece limites temporais para sua concessão. Segundo Nelson Rosenvald (2017), a laje é tratada como uma propriedade perpétua, dotada de sua própria matrícula e registros, o que elimina a dependência em relação à construção-base.

### 3. A INFLUÊNCIA DO DIREITO DE LAJE NO DIVÓRCIO

Em alguns casos, casais decidem construir sua residência no terreno dos pais de um dos cônjuges, seja devido a restrições financeiras ou por desejo de estar mais próximo da família, o que pode ser uma escolha bastante favorável.

No entanto, essa situação pode se tornar problemática em caso de separação do casal. É nesse momento que surgem disputas pela divisão da casa construída, sendo comum que o cônjuge não relacionado à família do proprietário do terreno se recuse a

deixar o imóvel, alegando direitos sobre a propriedade ou o terreno. Por outro lado, o cônjuge relacionado à família do terreno pode resistir em compartilhar a residência, argumentando que, como a casa foi erguida no terreno de seus familiares, o ex-cônjuge não tem direito a ela.

Para resolver essa questão, é fundamental entender o regime de bens sob o qual o casal se casou, pois isso terá impacto significativo na discussão sobre a partilha.

Vamos tomar como exemplo o regime de comunhão parcial de bens, o qual é o mais comum e amplamente utilizado no Brasil.

Neste caso, se os cônjuges contraíram matrimônio ou estabeleceram uma União Estável sob este regime, cada um deles terá direito a metade dos bens, tanto imóveis quanto móveis, adquiridos durante a vigência do relacionamento. Dessa forma, todos os bens adquiridos durante a união serão considerados de propriedade conjunta, independentemente de quem os adquiriu ou em nome de quem foram registrados, presumindo-se um esforço conjunto.

É importante compreender que a construção da casa pelos cônjuges se integrou ao terreno que já pertencia a um dos pais, seja o sogro ou a sogra. Portanto, o imóvel como um todo não pode ser compartilhado entre os ex-cônjuges. O que será objeto de partilha são os direitos resultantes da construção, ou seja, os valores investidos na edificação.

Dessa forma, podemos encontrar uma disposição em nosso ordenamento jurídico civil, mais precisamente no artigo 1.255, que estabelece:

**Art. 1.255.** Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização. (Brasil, 2002)

Assim, no exemplo que estamos considerando, o que a legislação estabelece é que se os cônjuges construíram a casa no terreno pertencente aos familiares de um deles, mediante autorização do proprietário (sogro ou sogra), agindo de boa-fé, então terão direito a uma indenização.

Portanto, cada cônjuge terá direito a 50% dos valores gastos com a construção da casa no terreno (direitos sobre a edificação). Conseqüentemente, o cônjuge que foi afastado do imóvel tem o direito de pleitear ao outro cônjuge sua parte correspondente como meação, sendo a responsabilidade de indenização atribuída àquele que tem a obrigação de realizar a partilha do bem.

Como bem conclui a especialista Adriana Lima (2020):

A solução será partilhar os direitos decorrentes da construção, em sede de meação, de acordo com o regime de bens escolhido pelo casal. Ou seja, será partilhado entre o ex-casal, o valor gasto com a edificação. Isso porque, a construção se incorporou ao terreno do sogro, não podendo o imóvel ser partilhado entre os ex-cônjuges.

Esse valor, apurado em liquidação de sentença, será fixado pelo juiz que determinará que aquele que tem o dever de partilhar o bem pague ao outro o que lhe cabe a título de meação, podendo o cônjuge obrigado a esse pagamento pleitear do proprietário do terreno (o seu pai, nesse caso) a indenização pelo que pagou. (Lima. 2020)

Em outras palavras, a resolução consistirá em dividir os direitos resultantes da construção, conforme o regime de bens adotado pelo casal. Logo, o montante despendido na construção será compartilhado entre os ex-cônjuges. Já que por a construção ter se integrado ao terreno do sogro, impossibilita a partilha do imóvel entre eles. Esse montante, determinado em fase de liquidação de sentença, será estipulado pelo juiz, que instruirá o responsável por compartilhar o bem a pagar ao outro sua parcela correspondente, referente à meação. Além disso, o cônjuge obrigado ao pagamento poderá requerer do proprietário do terreno (o pai, neste caso) a compensação pelo valor despendido.

#### 4. A INFLUÊNCIA DO DIREITO DE LAJE NO DIREITO SUCESSÓRIO

O art. 1.225 do Código Civil/02 aborda os casos de construção em terreno alheio, que pode ser aproveitado para sanar as divergências advindas com a construção das lajes, já que um casal, construindo edificação em patrimônio (terreno) alheio perde tudo, levando apenas a indenização pelas benfeitorias realizadas.

RECURSO ESPECIAL. UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BEM CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DE TERCEIRO, PAIS DO EX-COMPANHEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DOS TERCEIROS. NÃO OCORRÊNCIA. CONSTRUÇÃO DE ACESSÃO (CASA) QUE SE REVERTE EM PROL DO PROPRIETÁRIO. DIREITO À INDENIZAÇÃO. PARTILHA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXPRESSÃO ECONÔMICA QUE DEVE SER OBJETO DE DIVISÃO. 1. O Código Civil estabelece que "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização" (CC, art. 1.255), evitando-se, desta feita, o enriquecimento indevido do proprietário e, por outro lado, não permitindo que aquele que construiu ou plantou em terreno alheio tire proveito às custas deste. 2. Na espécie, o casal construiu sua residência no terreno de propriedade de terceiros, pais do ex-companheiro, e, agora, com a dissolução da sociedade conjugal, a ex-companheira pleiteia a partilha do bem edificado. 3. A jurisprudência do STJ vem reconhecendo que, em havendo alguma forma de expressão econômica, de bem ou de direito, do patrimônio comum do casal, deve ser realizada a sua meação, permitindo que ambos usufruam da referida renda, sem que ocorra o enriquecimento sem causa e o sacrifício patrimonial de apenas um

deles. 4. É possível a partilha dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, que nada mais é do que patrimônio construído com a participação de ambos, cabendo ao magistrado, na situação em concreto, avaliar a melhor forma da efetivação desta divisão. 5. Em regra, não poderá haver a partilha do imóvel propriamente dito, não se constando direito real sobre o bem, pois a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255), cabendo aos ex-companheiros, em ação própria, a pretensão indenizatória correspondente, evitando-se o enriquecimento sem causa do titular do domínio. 6. No entanto, caso os terceiros, proprietários, venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível, no âmbito da tutela de partilha, o deferimento do correspondente pleito indenizatório. No ponto, apesar de terem integrado o feito, não houve pedido indenizatório expresso da autora em face dos proprietários quanto à acessão construída, o que inviabiliza o seu arbitramento no âmbito da presente demanda. 7. Na hipótese, diante da comprovação de que a recorrida ajudou na construção da casa de alvenaria, o Tribunal de origem estabeleceu a possibilidade de meação "com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem", concluindo não haver dúvida de "que o imóvel deve ser partilhado entre os ex-companheiros, na proporção de 50% para cada um". 8. Assim, as instâncias ordinárias estabeleceram forma de compensação patrimonial em face do ex-companheiro, em razão dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, sendo que o valor percentual atribuído deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença e pago pelo varão, não havendo falar em partilhamento do imóvel, já que se trata de bem de propriedade de outrem. 9. Recurso especial parcialmente provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Mas essa, talvez, não seja a melhor forma de se resolver o problema, visto que o ex-cônjuge, seja por separação, divórcio ou até por falecimento do outro, doou para aquela residência muito mais do que se pode contar em valor monetário.

O tempo de trabalho e dedicação a uma casa é algo que não se pode valorar, fazendo com que uma simples indenização não lhe garanta a mesma qualidade de vida que tinha anteriormente, ou uma nova moradia em que agora possa viver de forma decente, muito menos possa ser considerado um amparo justo quando se analisa caso a caso.

De mesma maneira à do item anterior, então, deverá ocorrer quando, por alguma infelicidade, um dos cônjuges vier a óbito de maneira que não tenha deixado um testamento.

O Direito de Laje, uma inovação jurídica que permite a construção de unidades autônomas em uma mesma edificação, tem implicações significativas no Direito Sucessório, especialmente em contextos urbanos onde a propriedade é cada vez mais

fragmentada e compartilhada. A influência do Direito de Laje nesse aspecto pode ser observada em várias dimensões:

1. Herança e Partilha de Bens: Com a criação de unidades autônomas sobre uma mesma propriedade, surgem novas questões sobre como essas unidades serão tratadas no momento da sucessão. Os titulares do Direito de Laje podem ter direitos sucessórios sobre as unidades construídas sobre a laje, levantando a necessidade de uma análise cuidadosa para determinar como esses ativos serão distribuídos entre os herdeiros.

2. Inventário e Avaliação de Bens: A inclusão de unidades de laje no inventário de uma pessoa falecida requer uma avaliação precisa do valor dessas unidades e sua inclusão nos ativos sujeitos à partilha. Isso pode exigir a cooperação entre os titulares do Direito de Laje e os herdeiros, bem como avaliações técnicas para determinar o valor justo dessas propriedades.

3. Direitos de Herdeiros e Titulares de Laje: Em situações onde os herdeiros não são os mesmos que os titulares do Direito de Laje, surgem questões sobre como conciliar os direitos sucessórios dos herdeiros com os direitos de ocupação e propriedade dos titulares de laje. Isso pode envolver negociações entre as partes ou intervenção judicial para garantir uma partilha justa dos bens.

4. Planejamento Sucessório: O Direito de Laje também pode influenciar as estratégias de planejamento sucessório, especialmente para proprietários de imóveis que desejam garantir uma transição suave de seus ativos para os herdeiros. Isso pode envolver a inclusão de disposições específicas sobre o Direito de Laje em testamentos e acordos de família, visando a preservação e a gestão adequada desses ativos após o falecimento do proprietário.

Em suma, o Direito de Laje introduz complexidades adicionais no Direito Sucessório, exigindo uma abordagem cuidadosa para garantir a proteção dos direitos de todos os envolvidos e a preservação adequada do patrimônio familiar. É essencial que os legisladores, juristas e partes interessadas considerem essas questões ao desenvolver e aplicar leis relacionadas ao Direito de Laje e ao Direito Sucessório.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito de laje representa uma inovação significativa no contexto jurídico brasileiro, oferecendo uma solução para a ocupação do espaço urbano e a necessidade

de moradia digna em áreas de alta densidade populacional, como as favelas. A legislação relacionada ao direito de laje, introduzida pela Medida Provisória 759/ e posteriormente pela Lei nº 13.465/2017, estabelece um arcabouço jurídico que reconhece e regula essa forma de propriedade.

Este direito real sobre coisa alheia permite a criação de unidades autônomas em uma mesma edificação, proporcionando independência de propriedade e facilitando a regularização fundiária em áreas urbanas informais. No entanto, é importante destacar que o direito de laje não deve ser confundido com o direito de superfície, pois possui características distintas, como a perenidade e independência em relação à construção-base.

Além disso, o direito de laje também tem implicações significativas no direito sucessório, especialmente em termos de herança, partilha de bens, inventário e planejamento sucessório. A inclusão de unidades de laje no inventário requer uma avaliação precisa do valor dessas unidades e uma análise cuidadosa sobre como serão distribuídas entre os herdeiros, levando em consideração os direitos dos titulares do direito de laje e dos herdeiros legítimos.

Portanto, é essencial que os legisladores, juristas e partes interessadas considerem todas essas questões ao desenvolver e aplicar leis relacionadas ao direito de laje e ao direito sucessório, garantindo a proteção dos direitos de todos os envolvidos e a preservação adequada do patrimônio familiar. O reconhecimento e a regulamentação adequada do direito de laje são passos importantes na busca por justiça social e equidade no acesso à moradia no Brasil.

## 6. REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. Artigo: **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie/>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL, **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

CARVALHO, Neudimair Vilela Miranda. Artigo: **Construí minha casa no terreno da família do meu cônjuge, quais são meus direitos no caso de divórcio ou dissolução de união estável?** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/construi-minha-casa-no-terreno-da-familia-do-meu-conjuge-quais-sao-meus-direitos-no-caso-de-divorcio-ou-dissolucao-de-uniao-estavel/1349960857>. Acesso em: 07 jan. 2024.

Cecílio, Isabella Martins. Artigo: **Direito real de laje: há direito para além do estado.** Disponível em:

<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/30744/3/DireitoRealDe.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2024.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse – Propriedade.** Rio de Janeiro: Conquista, 1956, p. 8.

FARIAS, Cristiano Chaves. Livro: **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia,** 3ª Edição, 2019. Editora Juspodivm.

GOMES, Danilo da Cunha e Silva; e MONTEIRO, Juliano Ralo. Artigo: **Uma Análise da Efetivação do Direito Real de Laje.** 2019.

IBGE, Censo 2023, **Falta de Endereço em Favelas Dificulta Registro em Domicílios.** Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-03/censo-falta-de-endereco-em-favelas-dificulta-registro-dos-domicilios#:~:text=S%C3%A3o%20estimados%205%2C8%20milh%C3%B5es,todas%20as%20regi%C3%B5es%20do%20pa%C3%ADs>. Acesso em: 28 mar. 2024.

KUMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. Artigo: **O direito real de laje.** Revista da ARPEN, ano XVIII, n. 174, p. 40-43, abr. 2017.

LIMA, Adriana. Artigo: **Partilha de imóvel construído em terreno alheio: Construí minha casa no terreno do meu sogro. Separei. E agora?.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/partilha-de-imovel-construido-em-terreno-alheio/927108552>. Acesso em: 26 mar. 2024.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Artigo: **Direito de Superfície e Laje.** Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281>. Acesso em 28 mar. 2024.

MOERSBACHER, Camila. – Artigo: **Direito de Laje – o que é e quais seus limites.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-de-laje-o-que-e-e-quais-seus-limites/1309373185>. Acesso em: 29 set. 2023.

ROSENVALD, Nelson. Artigo: **O direito de laje como uma nova manifestação de propriedade.** Disponível em: <https://www.facebook.com/100066627794744/posts/1896484167335934/>. Acesso em: 28 mar. 2024.

SMOLKA, Martim. Artigo: **Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução.** Cadernos do IPPUR, 2002.

STJ - REsp 1327652 / RS 2012/0117609-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (1140), Data do Julgamento: 10/10/2017, Data da Publicação: 22/11/2017, T4 - QUARTA TURMA

TARTUCE, Flávio: Artigo: **Direito Real de Laje: Primeiras Impressões.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes/417476632>. Acesso em: 26 mar. 2024.