

A Possibilidade Da Aquisição Do Direito Real De Laje Pela Usucapião¹

Patrícia Pedrosa Luzia²

Resumo: Regulamentado pela Medida Provisória nº 759/2016 e pela Lei 13.465/2017, o direito de laje permite a construção em cima de edificações já existentes, promovendo a formalização da propriedade e a garantia do direito à moradia. Contudo, essa inovação jurídica levanta diversas questões, como sua natureza jurídica, a relação entre o direito real sobre coisa própria e sobre coisa alheia, e as implicações da usucapião da laje. A análise é estruturada em três partes: a primeira explora os conceitos fundamentais do direito real de laje, a legislação pertinente e a conexão com a usucapião; a segunda parte discute os conflitos de interesses e a omissão legislativa, apresentando argumentos a favor e contra a usucapião, além dos direitos e deveres das partes envolvidas; por fim, a terceira parte propõe soluções e caminhos para a segurança jurídica, avaliando projetos de lei e argumentos jurisprudenciais. A pesquisa busca contribuir para um entendimento mais amplo das relações jurídicas no contexto do direito de laje, destacando a importância da proteção ao direito à moradia como um valor social essencial.

Palavras-chave: conflito de interesses; direito real de laje; moradia digna; omissão legislativa; segurança jurídica; usucapião

Introdução

A aquisição do direito real de laje pela usucapião é um tema inovador e de grande relevância no Direito Civil brasileiro, especialmente em um país onde a realidade das ocupações irregulares e das construções sobrepostas é um fenômeno urbano consolidado. A promulgação da Lei nº 13.465/2017 introduziu no ordenamento jurídico nacional o direito real de laje, permitindo a formalização de unidades habitacionais construídas sobre imóveis preexistentes, conferindo a essas construções uma autonomia jurídica que antes não existia. Esse instituto visa solucionar uma das grandes problemáticas das áreas densamente ocupadas, oferecendo uma via legal para a regularização fundiária em contextos onde o espaço físico é limitado e a moradia se organiza de maneira verticalizada, sobretudo em áreas de baixa renda.

Nesse cenário, a usucapião da laje se apresenta como um instrumento jurídico de inclusão social, permitindo que os ocupantes dessas construções adquiram a propriedade através da posse prolongada, pacífica e ininterrupta. A introdução desse conceito no arcabouço legal brasileiro não só atende a uma demanda social urgente, mas também se alinha aos princípios constitucionais da função social da propriedade e do direito à moradia digna, previstos no art. 5º, XXIII, e no art. 6º da Constituição Federal de 1988.

Como destaca Schreiber (2023), "o direito de laje reflete a necessidade de adaptação do direito de propriedade às realidades urbanísticas modernas", especialmente nas grandes

¹ Artigo científico apresentado ao curso de Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, sob orientação do(a) professor(a) Adriana Fasolo Pilati, no ano de 2024.

² Qualificação do autor.: Aluna do Curso de Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo.

metrópoles brasileiras onde a verticalização informal tornou-se uma solução prática para a falta de espaço e recursos.

Além disso, a usucapião da laje envolve uma discussão sobre a evolução da posse e da propriedade no Direito Brasileiro. Com a possibilidade de se adquirir uma unidade sobreposta, reconhece-se a autonomia da laje como uma fração independente da propriedade original, o que, por sua vez, permite uma regularização que promove segurança jurídica tanto para os possuidores quanto para o sistema imobiliário como um todo. Entretanto, apesar das inovações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, a usucapião de laje ainda carece de regulamentação específica, o que gera desafios no que tange à efetiva aplicação do instituto nas esferas judicial e extrajudicial.

Em suma, o presente trabalho visa explorar a possibilidade da aquisição do direito real de laje pela usucapião, analisando os fundamentos legais, as lacunas normativas e os desafios enfrentados na aplicação desse instituto. A pesquisa se propõe a investigar, por meio de uma abordagem jurídica e doutrinária, como a usucapião de laje pode ser uma ferramenta eficaz na regularização fundiária, proporcionando dignidade e estabilidade para aqueles que habitam essas construções em contextos de vulnerabilidade.

1. Noções gerais e conceitos

O direito real de laje e a usucapião constituem dois instrumentos essenciais no âmbito do direito imobiliário brasileiro, especialmente em áreas urbanas caracterizadas por alta densidade populacional e comunidades de baixa renda. A regulamentação desses direitos visa assegurar a segurança jurídica das ocupações existentes que, apesar de não estarem formalizadas, requerem reconhecimento legal, promovendo assim um maior acesso à propriedade e à moradia digna.

1.1 O Direito real de laje

A Constituição Federal de 1988 reconheceu o direito à moradia como um direito social essencial, conforme delineado em seu artigo 6º, que elenca os direitos sociais fundamentais do cidadão brasileiro. Essa mudança paradigmática foi um marco importante na luta pela dignidade humana e pelo acesso à habitação, pois "são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados" (Brasil, 1988).

Nesse contexto, políticas públicas têm sido implementadas para viabilizar o acesso à moradia para populações de baixa renda, sendo o direito real de laje uma ferramenta emergente para fomentar a construção de novas unidades habitacionais em áreas urbanas já consolidadas, sem a necessidade de aquisição de novos terrenos.

A promulgação da Lei 13.465/17, resultado da Medida Provisória 759/16, surge em um cenário onde a falta de políticas de desenvolvimento urbano eficazes tem gerado aglomerados habitacionais precários e uma distribuição desigual de renda (Mendes; Branco, 2024, p.339). Segundo dados do Censo Demográfico de 2022, o Brasil abriga 11.403 favelas, somando 16 milhões de habitantes em 6,6 milhões de lares (Estadão Conteúdo, 2023). Nesse contexto, o direito de laje tem como objetivo regularizar as situações jurídicas de muitos cidadãos que habitam construções em sobrelevação ou infrapartição, uma prática comum em áreas urbanas densas, que exige uma abordagem inovadora por parte de legisladores e juristas para atender tanto à demanda por moradia quanto à segurança jurídica das propriedades.

Essa prática não é exclusiva das classes sociais menos favorecidas; a construção de unidades habitacionais em cima ou abaixo de imóveis já existentes ocorre em diversas camadas sociais. O direito de laje representa, assim, uma nova interpretação do direito de propriedade, permitindo que diferentes unidades coexistam em um mesmo terreno, com titularidades independentes.

Tartuce (2023, p.505) destaca que a Lei 13.465/17, ao substituir a Medida Provisória, aprimorou aspectos críticos da regulamentação do direito de laje, permitindo que o acesso à unidade não seja mais um critério exclusivo para o reconhecimento desse direito. Isso demonstra uma tentativa de adaptar a legislação às realidades das comunidades que já utilizam essa prática, garantindo maior segurança jurídica aos envolvidos nas transações imobiliárias.

O direito de laje, portanto, tem suas raízes nas práticas sociais já existentes, incorporando a vivência cotidiana das comunidades em sua regulamentação. Como apontado por Dantas et al. (2021, p. 89-105), essa forma de propriedade, que permite a regulamentação de sobrelevações, emerge da experiência das comunidades urbanas, como observado no Rio de Janeiro, onde cartórios comunitários já registravam transações relacionadas a lajes. A evolução desse instituto jurídico busca atender a uma demanda histórica por reconhecimento e segurança jurídica nas relações imobiliárias.

Contudo, a regulamentação do direito de laje ainda enfrenta críticas. Venosa (2022) argumenta que as estruturas informais que deram origem a esse direito não são comparáveis às construções regulares, que possuem plantas aprovadas e garantias de segurança estrutural, ele

adverte que a lei pode incentivar a criação de imóveis sem a devida supervisão, gerando novos desafios para a urbanização ordenada.

A necessidade de uma legislação que aborde o direito de laje reflete um longo período de vacância normativa que deixou muitos casos de construção informal sem solução legal. A recente regulamentação busca preencher essa lacuna, possibilitando a coexistência legal de diversas unidades imobiliárias e garantindo a cada proprietário o direito de registrar sua unidade no cartório de imóveis. Essa inovação não apenas regulariza práticas já existentes, mas também cria um novo paradigma no direito de propriedade no Brasil (Farias et al., 2018).

Em suma, o direito de laje representa uma importante evolução no campo do direito imobiliário brasileiro. A possibilidade de múltiplas unidades habitacionais em um mesmo espaço, com titularidades distintas e registros individuais, não apenas atende a uma demanda por moradia, mas também proporciona uma solução jurídica para um fenômeno social que se consolidou de maneira espontânea em várias regiões. A regulamentação do direito de laje se mostra, assim, como uma ferramenta vital para a regularização fundiária e inclusão social, promovendo um futuro mais justo e igualitário para a população brasileira (Farias et al., 2018, p. 13).

1.2 Natureza jurídica e legislação

Reconhecido como um direito real, de acordo com o que estabelece o Código Civil Brasileiro, após as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017. Essa lei foi crucial para a inclusão do direito de laje entre os direitos reais, especificamente no artigo 1.510-A do Código Civil. A regulamentação determina que o direito de laje deve ser registrado em cartório, assegurando assim segurança jurídica e autonomia às partes envolvidas (Brasil, 2017).

A formalização do direito de laje como um direito real começou com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que foi promulgada pelo Poder Executivo Federal. O foco dessa medida era a regularização fundiária, abrangendo tanto áreas rurais quanto urbanas, além de tratar da liquidação de créditos destinados aos beneficiários da reforma agrária e da regularização fundiária na Amazônia Legal. Dentre as inovações introduzidas pela MP nº 759, destaca-se o reconhecimento do direito real de laje, um avanço importante para a formalização jurídica de uma prática social comum em diversos contextos urbanos (Brasil, 2016).

Respeitando os princípios da legalidade que regem os direitos reais no sistema jurídico brasileiro, a Medida Provisória nº 759 alterou o rol taxativo de direitos reais previsto no art.

1.225 do Código Civil, em conformidade com o princípio do *numerus clausus*. Este princípio estabelece que apenas os direitos reais expressamente previstos em lei podem ser reconhecidos. Com a inclusão do direito real de laje, o art. 1.225 passou a contar com o inciso XIII, que introduziu a laje como um novo direito real, formalizando assim a prática de sobrelevação ou infrapartição de imóveis em áreas urbanas (Brasil, 2016).

Essa alteração legislativa representou um marco significativo para a regularização fundiária no Brasil, especialmente em áreas onde construções sobrepostas são comuns. A inclusão do direito de laje no Código Civil permitiu que essa prática, anteriormente informal e desprovida de respaldo legal, passasse a ser reconhecida formalmente, garantindo maior segurança jurídica para os proprietários e ocupantes dessas unidades imobiliárias. Ademais, a introdução desse novo direito real no ordenamento jurídico atende à demanda social por soluções habitacionais em áreas densamente povoadas, como favelas e outros aglomerados urbanos (Brasil, 2016).

Com essa mudança, o direito de laje foi elevado à categoria de um direito real autônomo e passível de registro no cartório de imóveis, o que confere maior transparência e organização ao processo de regularização fundiária no país. A MP nº 759 não apenas trouxe uma nova perspectiva para o direito imobiliário brasileiro, mas também criou um importante mecanismo de inclusão social, permitindo que milhares de brasileiros que residem em construções sobrepostas possam regularizar suas moradias de maneira definitiva (Brasil, 2016).

O reconhecimento do direito de laje como um direito real, introduzido pela Medida Provisória nº 759 de 2016, representou um avanço significativo na regularização de milhares de edificações em áreas urbanas no Brasil. A formalização desse direito viabiliza maior segurança jurídica para os proprietários e moradores dessas unidades, além de garantir o direito sucessório de maneira pacífica entre as partes. A possibilidade de registrar a laje como uma unidade autônoma no cartório de imóveis facilita a gestão patrimonial e oferece estabilidade para os envolvidos, permitindo que esses imóveis tenham um tratamento jurídico adequado dentro do ordenamento brasileiro (Brasil, 2016).

Embora o direito de laje tenha sido formalizado recentemente no direito positivo brasileiro, sua aplicação prática já era amplamente discutida por juristas, sociólogos, urbanistas e ambientalistas muito antes de sua positivação. Essas construções sobrepostas são uma realidade no Brasil há décadas, especialmente em áreas densamente povoadas, como favelas e periferias urbanas. Nesse sentido, a laje, enquanto instituto urbano, já fazia parte do contexto jurídico e social brasileiro, ainda que sem regulamentação legal. Assim, a sua inserção no

ordenamento jurídico, conforme destacam Cabral et al. (2018, p. 112), veio formalizar uma prática amplamente consolidada e debatida em diversas áreas do conhecimento (Brasil, 2016).

1.3. Direito real de laje e a usucapião

O direito real de laje e a usucapião constituem dois instrumentos essenciais no âmbito do direito imobiliário brasileiro, especialmente em áreas urbanas caracterizadas por alta densidade populacional e comunidades de baixa renda. A regulamentação desses direitos visa assegurar a segurança jurídica das ocupações existentes que, apesar de não estarem formalizadas, requerem reconhecimento legal, promovendo assim um maior acesso à propriedade e à moradia digna.

A formalização do direito real de laje foi consolidada pela Lei nº 13.465/2017, que emergiu da Medida Provisória nº 759/2016. Essa legislação possibilita que múltiplas unidades imobiliárias autônomas sejam erguidas em um mesmo terreno, sem a necessidade de dividir o solo. Cada uma dessas unidades pode ser registrada separadamente no cartório de imóveis, assegurando a autonomia da propriedade. O principal objetivo dessa norma é a regularização fundiária urbana, particularmente em locais com construções em sobrelevação, como favelas. Conforme destaca Andréa (2018), a introdução desse direito trouxe maior segurança jurídica para milhares de cidadãos que habitavam imóveis erguidos sobre lajes sem qualquer tipo de registro, possibilitando a formalização dessas unidades.

Além de proporcionar um registro formal, o direito de laje também abre novas possibilidades de renda para os proprietários, permitindo a venda, locação ou transferência dessas unidades de maneira independente. A autonomia conferida pelo direito de laje é um aspecto crucial para a inclusão social e econômica de comunidades de baixa renda, onde a construção em lajes é comum, mas os ocupantes não possuem os mesmos direitos que os proprietários de imóveis legalmente regularizados, conforme explica Pacheco (2023).

A usucapião, por sua vez, é um mecanismo que permite a aquisição da propriedade através da posse prolongada de um imóvel. O Código Civil de 2002, junto a legislações específicas como a Constituição Federal de 1988, estabelece várias modalidades de usucapião, com destaque para a usucapião extraordinária, que exige 15 anos de posse contínua, podendo ser reduzida para 10 anos caso o possuidor realize benfeitorias no imóvel ou utilize-o como moradia (Brasil, 2023). A usucapião especial urbana, regulada pelo artigo 183 da Constituição, requer uma posse ininterrupta por cinco anos de um imóvel urbano de até 250 m², desde que o possuidor não seja titular de outro imóvel. Essa modalidade de usucapião é fundamental para a

inclusão social e para o combate à informalidade no setor imobiliário brasileiro, como enfatiza Pereira (2022).

A intersecção entre o direito de laje e a usucapião é especialmente relevante nas iniciativas de regularização fundiária de imóveis construídos em sobrelevação. Muitos ocupantes dessas lajes já exercem posse há anos, o que pode, em tese, justificar o reconhecimento da propriedade por meio da usucapião, caso os requisitos legais sejam atendidos.

A usucapião de laje, assim, surge como uma alternativa para a regularização de ocupações consolidadas que ainda não possuem registro formal no cartório de imóveis. O Fórum de Direito Civil (2020) enfatiza que em áreas urbanas onde a construção de lajes é frequente, a usucapião pode servir como uma via para a regularização, beneficiando tanto o proprietário da edificação original quanto os ocupantes das lajes, promovendo justiça social e o direito à moradia.

Embora apresentem distinções, o direito de laje e a usucapião são complementares em termos de regularização fundiária e promoção da função social da propriedade. A Lei nº 13.465/2017 trouxe avanços significativos na formalização de imóveis sobre lajes, mas em algumas situações a usucapião pode se mostrar como a alternativa mais prática para regularizar a posse de unidades que já existem, mas que não foram formalmente registradas. Emiliassi (2023, p.565) sugere que a combinação desses dois institutos jurídicos fornece uma solução eficaz para o problema da informalidade nas áreas urbanas, garantindo segurança jurídica tanto para proprietários quanto para ocupantes de lajes.

O direito real de laje e a usucapião desempenham papéis fundamentais na regularização fundiária urbana no Brasil. O direito de laje facilita a criação de unidades imobiliárias autônomas em estruturas sobrepostas, enquanto a usucapião permite a aquisição de propriedade pela posse prolongada. Juntos, esses institutos contribuem para a inclusão social, para o direito à moradia e para a regularização de milhares de imóveis que, anteriormente, estavam à margem da legalidade. A discussão em torno da regulamentação desses direitos é ampla e envolvente, como observa Almeida (2023), que destaca a importância de políticas públicas que incentivem a implementação desses mecanismos para assegurar o exercício pleno dos direitos de propriedade e moradia no Brasil.

2. O Conflito De Interesses Existentes

Este capítulo discute o embate entre diferentes interesses legais e sociais relacionados à propriedade e uso do espaço urbano, especialmente em áreas densamente povoadas. A usucapião da laje refere-se ao direito de adquirir a propriedade de uma construção ou parte dela (como uma laje) através da posse prolongada e contínua. Esses pontos refletem as nuances do debate sobre a usucapião da laje, destacando a necessidade de uma abordagem equilibrada que considere tanto os direitos individuais quanto o bem-estar coletivo.

2.1 Apresentação do conflito e a omissão legislativa

A usucapião da laje se refere à possibilidade de aquisição de propriedade sobre a parte superior de uma construção, quando essa parte foi ocupada de forma contínua e pacífica por determinado período. No entanto, há uma clara omissão legislativa no Brasil em relação à regulamentação específica deste tipo de usucapião. Apesar do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) prever diferentes modalidades de usucapião, não há uma definição clara que aborde diretamente a usucapião da laje.

A ausência de uma legislação específica gera incertezas jurídicas e coloca em risco os direitos tanto dos possuidores quanto dos proprietários originais. Sem diretrizes precisas, surgem conflitos envolvendo a propriedade e o uso das lajes, principalmente em áreas urbanas densamente povoadas. Em muitos casos, essas construções são realizadas sem a devida autorização dos proprietários originais ou do Estado, gerando incerteza quanto à regularização fundiária.

Conforme expõe Zeno Veloso, a legislação brasileira ainda não se atentou adequadamente para a complexidade das formas modernas de propriedade urbana, e a usucapião da laje reflete essa lacuna" (Veloso, 2018, p. 77). Essa ausência legislativa leva a disputas sobre a propriedade e o uso das lajes, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas, onde muitas construções irregulares são realizadas.

Por exemplo, o artigo 1.238 do Código Civil trata da usucapião ordinária, que exige posse contínua e pacífica por 10 anos com justo título e boa-fé. Porém, esse artigo não contempla de forma clara a situação específica das lajes, o que tem levado a um vazio legislativo que impacta diretamente a segurança jurídica de possuidores que construíram suas residências em lajes urbanas. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) trouxe avanços na regularização fundiária, mas não resolveu a questão da usucapião da laje de maneira objetiva, o que reforça a necessidade de um debate legislativo mais aprofundado.

Diante disso, a omissão legislativa coloca os moradores de lajes em uma posição de vulnerabilidade jurídica, na medida em que eles não possuem uma base normativa sólida para requerer a propriedade das áreas que ocupam há anos, de forma pacífica e contínua. Embora o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) contemple várias modalidades de usucapião, nenhuma delas aborda diretamente as particularidades das lajes, criando uma “zona cinzenta” na regulamentação da posse e da propriedade em áreas sobrepostas. Esta situação tem levado a uma judicialização crescente do tema, em que os tribunais tentam, caso a caso, interpretar as disposições legais existentes para aplicar o instituto da usucapião a situações de lajes.

Essa abordagem, no entanto, gera insegurança jurídica e decisões conflitantes, dada a ausência de normas precisas que direcionem o entendimento e as soluções para tais disputas (GOMES, 2020, p. 143). Nesse sentido, a problemática é ainda mais agravada quando se considera o impacto social dessa omissão. Em áreas metropolitanas com déficit habitacional, a sobreposição de construções é uma solução de moradia para famílias de baixa renda. Ao deixar de regulamentar a usucapião de laje, o legislador não apenas ignora uma realidade consolidada nas periferias urbanas, mas também perpetua a exclusão social ao privar essas famílias da possibilidade de regularizar suas moradias e, conseqüentemente, de usufruir da segurança jurídica de uma propriedade formalizada (Pereira, 2021, p. 98).

Dessa forma, do ponto de vista jurisprudencial, é possível observar uma evolução gradual na aceitação do direito de laje como uma extensão dos direitos de posse e propriedade, embora sem consenso. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por exemplo, em algumas decisões, tem adotado uma postura flexível, reconhecendo a usucapião em casos que envolvem edificações sobrepostas, desde que cumpridos os requisitos de posse pacífica, pública e ininterrupta. Contudo, sem uma norma expressa, essas decisões acabam sendo limitadas a contextos específicos, não alcançando a abrangência necessária para a consolidação de uma jurisprudência uniforme sobre o tema (Di Pietro, 2020, p. 47).

Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) introduziu diretrizes de regularização fundiária e valorizou a função social da propriedade, mas não prevê a regulamentação para a usucapião de laje, o que representa uma lacuna. Ao reconhecer a função social da propriedade e garantir o direito à moradia, o Estatuto da Cidade trouxe avanços, mas a ausência de uma regulamentação específica para a usucapião de laje desvirtua esses objetivos. A falta de normatização adequada impede que o direito à moradia seja efetivado plenamente, criando um cenário de instabilidade para possuidores de lajes que, em muitas situações, não possuem qualquer título ou registro que comprove sua relação jurídica com o imóvel ocupado.

Portanto, para se alcançar uma resolução prática e justa sobre essa questão, é essencial que o legislador avance na criação de normas específicas que considerem as peculiaridades da usucapião de laje. Essa regulamentação deve garantir que o direito de propriedade seja acessível aos moradores de áreas urbanas informais, promovendo a regularização fundiária e proporcionando um sentido de pertencimento e segurança para os ocupantes. Desse modo, além de cumprir o papel social da propriedade, o ordenamento jurídico brasileiro poderá diminuir o número de litígios e fortalecer o direito fundamental à moradia.

2.2 Argumentos a favor da usucapião da laje

A usucapião da laje apresenta-se como uma ferramenta essencial para a promoção da inclusão social, otimização do uso do espaço urbano e fortalecimento da segurança jurídica, abordando de maneira eficaz questões habitacionais cruciais nas áreas urbanas brasileiras. A regularização fundiária, especialmente em áreas informais, ganha destaque como um dos principais argumentos em defesa da usucapião da laje. Em muitas cidades com grande déficit habitacional, famílias de baixa renda constroem suas moradias sobre lajes de construções preexistentes.

A usucapião da laje facilita a formalização dessas ocupações, assegurando a segurança jurídica dos possuidores. Maria Sylvia Zanella Di Pietro sublinha que “a regularização fundiária é um mecanismo essencial para garantir a função social da propriedade e assegurar o direito à moradia, especialmente em áreas urbanas” (Di Pietro, 2020). Esse processo, ao garantir o direito à propriedade formal, reforça o princípio constitucional da função social da propriedade, conforme previsto no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal. Regularizar tais situações oferece dignidade e segurança para os moradores, além de fortalecer a estrutura legal de propriedade.

Em cidades densamente povoadas, onde a escassez de espaço é uma realidade constante, a construção em lajes representa uma solução eficiente para o uso racional do solo urbano. O reaproveitamento de lajes para fins residenciais ou comerciais não só otimiza o espaço disponível, mas também contribui para um desenvolvimento urbano sustentável. Segundo Paulo Affonso Leme Machado, “a ocupação racional do solo urbano deve considerar formas alternativas de aproveitamento do espaço, como a construção em lajes” (Machado, 2019, p. 141). Ao seguir as diretrizes do Estatuto da Cidade, que incentiva o planejamento urbano com foco na sustentabilidade e inclusão social, a construção em lajes também promove justiça social, equilibrando o desenvolvimento das áreas urbanas sem comprometer o meio ambiente.

A usucapião da laje desempenha um papel crucial na promoção da justiça social, beneficiando principalmente famílias de baixa renda que, por falta de alternativas, constroem suas moradias sobre lajes de maneira pacífica e contínua. A formalização dessas ocupações pela usucapião reflete diretamente o compromisso do Estado em garantir o direito fundamental à moradia, conforme estipulado no art. 6º da Constituição Federal. Hely Lopes Meirelles destaca que “o direito à moradia é um direito fundamental que deve ser promovido pelo Estado, especialmente para as camadas mais vulneráveis da sociedade” (Meirelles, 2021, p. 19). Ao permitir que essas famílias adquiram a propriedade da laje que ocupam, o Estado combate a exclusão social e promove a integração dessas populações marginalizadas no tecido urbano formal, garantindo-lhes uma moradia digna e segura.

A regularização da usucapião da laje não apenas se alinha aos princípios constitucionais e legais, mas também oferece soluções práticas para os desafios habitacionais nas áreas urbanas brasileiras. A formalização dessas ocupações fortalece a inclusão social, otimiza o uso do espaço urbano e assegura o cumprimento dos direitos fundamentais à moradia e à propriedade, reforçando a função social da propriedade e a promoção de uma sociedade mais justa e equitativa.

2.3 Argumentos contrários a usucapião da laje

Embora a usucapião da laje apresente diversos benefícios, como inclusão social e aproveitamento do espaço urbano, essa modalidade também enfrenta críticas, sobretudo em relação à complexidade jurídica e aos impactos estruturais, e um dos principais desafios é a complexidade jurídica que a usucapião da laje pode introduzir no sistema de propriedade brasileiro, e a sobreposição de direitos de posse e propriedade sobre a mesma edificação, ou seja, a construção original e a laje, pode gerar uma série de conflitos legais.

A coexistência desses diferentes direitos exige normas claras para evitar litígios judiciais prolongados e complicações relacionadas à manutenção e uso do imóvel. Como destaca Orlando Gomes, a usucapião da laje pode criar uma "superposição de direitos de posse e propriedade sobre a mesma construção, gerando um emaranhado jurídico que poderia aumentar o número de litígios judiciais" (Gomes, 2017, p.26). A falta de regulamentação precisa pode resultar em insegurança jurídica para todas as partes envolvidas, aumentando as disputas sobre quem é responsável por aspectos como reparos e impostos.

Além das questões jurídicas, a construção em lajes também levanta preocupações quanto à integridade estrutural dos edifícios. Muitas construções realizadas em lajes não

seguem normas técnicas ou recebem a devida supervisão, o que pode comprometer a segurança tanto dos moradores quanto da própria estrutura. A construção irregular sem planejamento adequado pode representar riscos significativos, como desabamentos e danos à infraestrutura urbana. Caio Mário da Silva Pereira adverte que "a construção em lajes, muitas vezes feita de maneira informal, sem supervisão técnica adequada, pode comprometer a segurança não apenas dos possuidores, mas de toda a comunidade" (Pereira, 2019, p. 22). O não cumprimento do Código de Obras e Edificações aumenta esses riscos, sendo essencial que a usucapião da laje seja regulamentada com critérios rigorosos de segurança.

Outro ponto sensível relacionado à usucapião da laje é o potencial para gerar conflitos de propriedade entre os donos originais e os possuidores das lajes. Em muitos casos, o proprietário original pode não ter dado consentimento para a ocupação da laje, o que pode causar tensões quanto aos direitos de uso e posse.

Pontes de Miranda sublinha que "os direitos de propriedade precisam ser garantidos, e qualquer limitação ou mudança no seu exercício, como na usucapião da laje, deve ser cuidadosamente ponderada para evitar conflitos entre as partes envolvidas" (Miranda, 2020, p. 12). Embora o princípio da função social da propriedade, consagrado no art. 182 da Constituição Federal, imponha limites ao direito de propriedade, é fundamental que essas restrições sejam aplicadas de forma equilibrada, garantindo tanto os direitos dos possuidores quanto dos proprietários originais.

Apesar de seus benefícios, a usucapião da laje deve ser aplicada com cautela, considerando os desafios jurídicos e estruturais que pode acarretar. A falta de regulamentação clara pode levar a insegurança jurídica e aumentar os litígios judiciais, enquanto a construção irregular compromete a segurança das edificações. Além disso, é fundamental que os direitos dos proprietários originais sejam respeitados para evitar conflitos. Assim, a aplicação dessa modalidade de usucapião precisa ser cuidadosamente planejada para garantir tanto a função social da propriedade quanto a segurança e os direitos de todas as partes envolvidas.

3. Soluções e Propostas

Busca-se apresentar alternativas para a regulamentação efetiva do direito real de laje no Brasil, especialmente por meio da usucapião. A ausência de uma legislação específica sobre a usucapião de laje tem gerado insegurança jurídica, dificultando a regularização de moradias sobrepostas em áreas urbanas densamente povoadas.

Desse modo, propostas legislativas, como o Projeto de Lei nº 2.564/2022, visam preencher essa lacuna normativa, oferecendo um caminho para a formalização dessas

ocupações, ao passo que a jurisprudência, ainda em construção, vem reconhecendo o papel da função social da propriedade para garantir o direito à moradia digna. Assim, é essencial que se avance na criação de normas que tragam segurança jurídica aos possuidores, sem desconsiderar as particularidades das construções em laje e a realidade social de muitas comunidades brasileiras.

3.1 Análise de projeto de lei

A regularização fundiária das lajes representa um desafio legislativo e jurídico, uma vez que se trata de uma prática consolidada em favelas e áreas de alta densidade populacional. No Brasil, a Lei nº 13.465/2017 deu um importante passo ao reconhecer o direito real de laje, possibilitando o registro de propriedades sobrepostas. Entretanto, a aquisição do direito real de laje por meio da usucapião carece de uma regulamentação clara, o que levanta inúmeras questões quanto à proteção jurídica dos possuidores e à segurança da posse.

Dessa forma, os projetos de lei que buscam regulamentar a usucapião de laje enfrentam o desafio de equilibrar a proteção dos direitos de propriedade com a efetivação do direito à moradia digna, especialmente em locais onde a carência habitacional impulsiona a verticalização informal das construções. Como enfatiza Veloso, “a legislação brasileira ainda não se atentou adequadamente para a complexidade das formas modernas de propriedade urbana” (2018, p. 77), e a omissão em regulamentar o usucapião da laje é uma extensão dessa insuficiência normativa. Essa lacuna implica insegurança jurídica, ao deixar sujeitos à margem da legalidade inúmeros possuidores que atendem aos requisitos para aquisição da propriedade por usucapião, mas encontram-se desamparados devido à especificidade das lajes.

Assim, as iniciativas legislativas buscam, sobretudo, criar condições para que possuidores de boa-fé possam regularizar suas construções, especialmente aqueles que possuem moradias em lajes construídas de forma pacífica e contínua, preenchendo, assim, os requisitos da usucapião ordinária. E conforme Gomes, imputa ao Judiciário o papel de legislador secundário, que, ao interpretar as normas existentes, tenta resolver o conflito sem um suporte normativo adequado (Gomes, 2020, p. 143).

Essa posição do Judiciário, embora tenha como objetivo proteger os direitos fundamentais à moradia, gera decisões conflitantes e jurisprudência instável. Nesse sentido, os projetos de lei em tramitação, como o Projeto de Lei nº 2.564/2022, visam preencher essa lacuna normativa ao propor a inclusão da usucapião de laje como uma modalidade autônoma dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

Tal proposta reconhece a realidade social e urbanística das favelas e regiões de grande densidade populacional, onde a construção sobre lajes tornou-se uma prática comum e necessária. Além disso, ao assegurar a possibilidade de usucapião de laje, o legislador busca dar concretude ao princípio da função social da propriedade, reconhecendo a importância dessa modalidade de moradia para a população de baixa renda.

Portanto, o impacto da ausência de uma legislação clara se reflete também nas demandas judiciais, onde os tribunais enfrentam dificuldades ao aplicar os requisitos de usucapião tradicional em situações de laje. A falta de definição jurídica para esses casos obriga o Judiciário a utilizar o princípio da analogia, muitas vezes aplicando normas que se adequam parcialmente, mas não solucionam completamente os conflitos específicos dessa modalidade de posse.

Como apontam Di Pietro (2020) e Pereira (2021), é essencial que os projetos de lei em trâmite incorporem elementos que contemplem as características das lajes e estabeleçam um rito claro para a comprovação da posse e da boa-fé desses ocupantes. Desse modo, a regulamentação da usucapião de laje tornaria possível uma proteção legal efetiva para milhões de brasileiros que, embora residam pacificamente em lajes, não conseguem obter a titularidade formal de seus imóveis.

3.2 Análise de argumentos jurisprudenciais sobre a usucapião de laje

É analisado um fenômeno relacionado à evolução de um conceito que visa atender às necessidades das ocupações urbanas irregulares, principalmente em áreas densamente povoadas. A usucapião da laje, prevista na Lei nº 13.465/2017, representa uma inovação no Direito Civil brasileiro, especialmente no que tange à aquisição originária da propriedade e à garantia do direito à moradia, em que a criação do direito real de laje é um marco, uma vez que permite a desvinculação entre a propriedade do solo e a construção superior ou inferior que ocupa uma laje (Brasil, 1988).

Dessa forma, esse instituto reflete uma adaptação necessária ao cenário urbano brasileiro, onde as ocupações em camadas, sobretudo em favelas e áreas periféricas, tornaram-se uma realidade consolidada. A Lei nº 13.465/2017, ao incluir o direito real de laje no rol dos direitos reais no art. 1.225, inciso XIII, e ao regulamentá-lo de forma mais detalhada nos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, trouxe um arcabouço normativo que possibilita a regularização dessas construções e, por consequência, permite que a laje seja adquirida por usucapião. Nesse sentido, a jurisprudência sobre a usucapião da laje ainda está em desenvolvimento, mas já há importantes decisões que consolidam esse instituto (Brasil, 1988).

O Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal em 2018, representa um marco relevante, pois estabelece que o direito real de laje é passível de usucapião, desde que presentes os requisitos legais da posse pacífica, contínua e com animus domini (intenção de dono). Esse posicionamento foi reforçado em casos concretos, como o julgamento realizado pela 26ª Vara Cível do Recife, que reconheceu a usucapião de uma laje mesmo em uma situação de irregularidade na construção-base, colocando o direito à moradia e a função social da propriedade em posição preeminente (Melo, 2018, p. 211-215).

Sob esse viés, é perceptível que o direito de laje tem gerado discussões quanto à sua natureza jurídica, pois não se encaixa completamente nos conceitos tradicionais de direito real sobre coisa própria ou alheia. Embora a jurisprudência ainda oscile em alguns pontos, há um consenso crescente de que, em casos de posse consolidada da laje por um período de tempo, as exigências da usucapião são plenamente atendidas. Assim, a usucapião de laje não apenas traz segurança jurídica para os possuidores, mas também promove a inclusão social, permitindo que famílias em áreas irregulares obtenham o reconhecimento formal de sua moradia (Correa, 2012).

Além disso, a aplicação da usucapião da laje segue os mesmos requisitos gerais aplicáveis às outras formas de usucapião, como a posse mansa, pacífica e ininterrupta. No entanto, um dos grandes desafios reside na regularização da construção-base. A Lei nº 13.465/2017 estabelece que a criação do direito real de laje está condicionada à regularização do imóvel-base. Contudo, em muitas áreas de ocupação irregular, como as favelas, a construção-base pode não ter regularização, o que levanta obstáculos à plena aplicabilidade da usucapião de laje (Brasil, 1988)

Juristas como Marco Aurélio Bezerra de Melo (2018,p. 211-215) defendem que, nesses casos, deve prevalecer o princípio da dignidade humana e o direito à moradia, ainda que a construção-base esteja irregular. Esse argumento é baseado na função social da propriedade, que, segundo o art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal de 1988, deve ser garantida em prol de uma sociedade mais justa e igualitária. A jurisprudência tem evoluído para considerar que, em áreas de vulnerabilidade social, a regularização da laje, ainda que a construção-base seja irregular, cumpre com os preceitos constitucionais e contribui para a diminuição das desigualdades sociais.

Além dos casos já mencionados, outro exemplo relevante está no processo de Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), instituído pela própria Lei nº 13.465/2017, que permite a regularização de imóveis ocupados irregularmente por famílias de

baixa renda. Nesses casos, a Reurb-S pode ser uma alternativa quando a regularização da construção-base é inviável, uma vez que o procedimento permite a regularização do direito real de laje de forma independente da base, sendo uma alternativa viável à aplicação da usucapião tradicional (Nápoli, 2018).

Outro ponto importante levantado pela doutrina e pela jurisprudência é a possibilidade de extensão do conceito de usucapião da laje para áreas públicas. Embora o art. 183 da Constituição proíba a usucapião de bens públicos, há discussões doutrinárias sobre a aplicação de uma flexibilização normativa em áreas ocupadas por populações vulneráveis, sob a justificativa da função social da propriedade e do direito à moradia digna (Correa, 2012; Melo, 2018,p. 211-215).

Contudo, a usucapião da laje emerge como uma importante ferramenta para garantir o direito à moradia em um cenário urbano marcado por ocupações informais e falta de políticas públicas habitacionais suficientes. A jurisprudência vem avançando no sentido de reconhecer a laje como um bem usucapível, proporcionando segurança jurídica aos seus possuidores e promovendo a função social da propriedade. Em que pese os desafios relacionados à regularização das construções-base, a possibilidade de usucapião da laje representa uma forma de inclusão social, conferindo dignidade a milhares de famílias que habitam áreas irregulares.

3.3 Caminhos para se estabelecer segurança jurídica

Se faz necessário trazer à tona diversas questões jurídicas que envolvem a segurança jurídica para aqueles que, em situações de irregularidade fundiária, buscam regularizar suas moradias através desse instituto. A Lei nº 13.465/2017, ao regulamentar o direito real de laje, não só reconhece uma prática social amplamente difundida em áreas urbanas densamente povoadas, mas também possibilita o reconhecimento da propriedade dessas construções através da usucapião. No entanto, para consolidar a segurança jurídica nesse contexto, diversos desafios e caminhos devem ser enfrentados (Brasil, 2017).

Desse modo, a segurança jurídica é um princípio fundamental em qualquer Estado de Direito, sendo essencial para garantir previsibilidade e estabilidade nas relações jurídicas. No contexto da usucapião de laje, esse princípio é ainda mais importante devido à complexidade das ocupações urbanas e à natureza única do direito real de laje, que consiste na cisão entre a propriedade do solo e a propriedade das construções erigidas sobre ou sob uma laje (Melo, 2018,p. 211-215).

Diante disso, a Lei nº 13.465/2017 inseriu o direito real de laje no rol dos direitos reais do Código Civil, por meio do art. 1.225, inciso XIII, e regulamentou-o de forma detalhada nos arts. 1.510-A a 1.510-E. O art. 1.510-A, em especial, destaca que a laje pode ser considerada uma unidade autônoma de propriedade, mesmo quando sobreposta a uma construção já existente. Isso implica que a laje passa a ter um status jurídico próprio, passível de registro e de aquisição por usucapião (Brasil, 2017).

Nesse cenário, para garantir a segurança jurídica é essencial que a legislação seja aplicada de forma a proteger os possuidores que, por décadas, mantêm construções em lajes, sem um título formal. O reconhecimento da usucapião nesses casos traz estabilidade para milhares de famílias, proporcionando-lhes não apenas a propriedade formal, mas também o acesso a direitos decorrentes da regularização fundiária, como o direito de herança, de alienação e de fruição plena do bem (Schreiber, 2023).

A função social da propriedade, consagrada no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, é um dos pilares que justificam a usucapião de laje. O princípio determina que a propriedade deve atender a uma função social, o que, no contexto da laje, significa que ela deve proporcionar moradia e dignidade aos possuidores, especialmente em áreas de baixa renda, onde a construção de lajes sobrepostas é uma prática comum (Brasil, 1988).

Sob esse viés, esse entendimento foi reforçado pela VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, que, por meio do Enunciado 627, destacou a possibilidade de aquisição do direito real de laje por usucapião. O objetivo é garantir que essa prática, já consolidada nas favelas e periferias urbanas do Brasil, seja formalmente reconhecida, promovendo a regularização fundiária e combatendo a exclusão social (Brasil, 1988).

A jurisprudência tem acompanhado essa evolução, como no caso emblemático julgado pela 26ª Vara Cível de Recife, onde o magistrado reconheceu o direito real de laje em uma ação de usucapião, mesmo quando a construção-base era irregular. Tal decisão não só promove a função social da propriedade, mas também valoriza o princípio da dignidade da pessoa humana, permitindo que as construções em lajes sejam reconhecidas como unidades autônomas de propriedade, sujeitas a todos os direitos inerentes à posse (Paulo Abreu, 2024).

Nesse sentido, embora a Lei nº 13.465/2017 tenha representado um avanço significativo para a segurança jurídica no tocante ao direito de laje, ela sozinha não resolve todas as questões relacionadas à regularização fundiária. Um dos maiores desafios para a plena consolidação do direito de laje por meio da usucapião é a regularização da construção-base, que, muitas vezes, está situada em terrenos ocupados de forma irregular (Brasil, 2017).

Para contornar esse obstáculo, o legislador previu a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) como uma ferramenta complementar. A Reurb-S possibilita a regularização de áreas urbanas ocupadas por famílias de baixa renda, promovendo não apenas o reconhecimento do direito de laje, mas também a regularização da construção-base, quando viável. Esse mecanismo é essencial para garantir a segurança jurídica em áreas de ocupação irregular, onde a falta de títulos de propriedade formal tem impedido que os moradores exerçam plenamente seus direitos (Melo, 2018, p. 211-215).

Além disso, outro caminho para a consolidação da segurança jurídica na usucapião de laje é a evolução da jurisprudência. Decisões recentes, como as mencionadas acima, indicam uma tendência dos tribunais em privilegiar a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, flexibilizando certas exigências formais. Por exemplo, em diversas decisões, tribunais têm reconhecido a possibilidade de usucapião da laje mesmo quando a construção-base está irregular, sob o argumento de que o reconhecimento da posse da laje atende ao princípio da função social e ao direito à moradia

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem adotado posicionamentos favoráveis ao reconhecimento de imóveis menores que o módulo urbano mínimo exigido pela legislação municipal, possibilitando que essas áreas, muitas vezes irregulares, sejam usucapidas. Essa jurisprudência facilita a regularização de pequenas construções em áreas urbanas densamente ocupadas, como as lajes (Schreiber, 2023).

Portanto, para que a usucapião da laje seja concedida, é fundamental que o possuidor comprove a posse contínua e pacífica, além de apresentar provas documentais que atestem a ocupação do imóvel, como contas de água, luz e IPTU. A legislação também exige a apresentação de plantas e memoriais descritivos da construção, elaborados por profissionais habilitados, e certidões negativas de débitos fiscais.

Assim, a usucapião pode ser pleiteada tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial. No entanto, em ambos os casos, a orientação jurídica especializada é essencial para garantir que o processo transcorra de forma correta e eficiente, evitando possíveis litígios e garantindo que todos os requisitos legais sejam atendidos. Contudo, o caminho para estabelecer a segurança jurídica no contexto da usucapião de laje passa pela aplicação rigorosa da legislação existente, o desenvolvimento de uma jurisprudência que privilegie a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, e a utilização de mecanismos complementares de regularização fundiária, como a Reurb-S.

Por fim, ao reconhecer a autonomia da laje como uma unidade de propriedade passível de usucapião, o ordenamento jurídico brasileiro avança no sentido de incluir socialmente milhares de famílias que habitam áreas irregulares, proporcionando-lhes o direito pleno à moradia e à propriedade.

Considerações finais

Por fim, se torna importante consolidar a análise sobre a possibilidade da aquisição do direito real de laje pela usucapião, destacando a importância desse instituto jurídico para o desenvolvimento social e a regularização fundiária em áreas urbanas densamente ocupadas. A partir da promulgação da Lei nº 13.465/2017, que introduziu o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro, abriu-se um caminho significativo para a formalização de propriedades sobrepostas, reconhecendo-as como unidades autônomas e passíveis de registro.

Dessa forma, o estudo demonstrou que a usucapião da laje emerge como um instrumento poderoso de inclusão social, uma vez que possibilita que moradores de lajes, muitas vezes em situação de vulnerabilidade, possam adquirir a propriedade formal de suas moradias, garantindo-lhes dignidade e segurança jurídica. Esse processo de regularização atende ao princípio da função social da propriedade, consagrado na Constituição Federal, que impõe que a propriedade deve servir a interesses coletivos e sociais, especialmente o direito à moradia.

No entanto, a pesquisa evidenciou também que, apesar dos avanços normativos, a usucapião de laje enfrenta desafios práticos e legais, principalmente pela falta de regulamentação específica que aborde suas particularidades. A ausência de uma legislação clara gera insegurança jurídica, tanto para os possuidores quanto para os tribunais que julgam casos relacionados a esse instituto. Nesse sentido, a jurisprudência tem desempenhado um papel crucial ao tentar preencher essas lacunas, mas uma regulamentação mais precisa e abrangente ainda se faz necessária para assegurar a aplicabilidade eficaz da usucapião de laje em todo o território nacional.

Ademais, é imprescindível destacar que a regularização fundiária promovida pela usucapião de laje tem um impacto direto na redução da informalidade urbana, contribuindo para a melhoria das condições de vida em comunidades carentes e proporcionando um ambiente jurídico seguro para transações imobiliárias futuras. A formalização das lajes, ao possibilitar o registro desses imóveis, também contribui para a valorização das propriedades e para o desenvolvimento econômico dessas áreas.

Conclui-se, portanto, que a usucapião da laje, ao se consolidar como uma alternativa viável de regularização fundiária, traz benefícios não apenas para os possuidores, mas também para a sociedade como um todo, ao promover a justiça social e o respeito aos direitos fundamentais. Para que esse instituto atinja seu pleno potencial, faz-se necessário um contínuo aprimoramento legislativo e uma postura proativa do Poder Judiciário, assegurando que o direito à moradia seja efetivado de maneira justa e equitativa em todas as esferas do ordenamento jurídico brasileiro.

Referências

ALMEIDA, João. Regularização Fundiária Urbana e o Direito Real de Laje. São Paulo: Revista de Direito Imobiliário, 2023.

ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Revista Pensamento Jurídico, São Paulo, v. 13, n. 2, p. jul./dez. 2020. Submetido em: 11 jul. 2018. Publicado em: 10 jul. 2020. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf

BRANCO, Paulo Gustavo G.; MENDES, Gilmar. **Curso de direito constitucional. (Série IDP)**. 19th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p.IV. ISBN 9786553629417. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629417/>.

BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm

BRASIL. Lei de Registros Públicos, Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009

BRASIL. Lei de Registros Públicos, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, [2016]. Disponível em: <http://www2.planalto.gov.br/acervo/constituicao-federal>>.

BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm

BRASIL. Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 29 set. 2024.

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 Edifício*. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/798>.

CORRÊA, Cláudia Franco. *Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão*. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

DANTAS, Juliana; OLIVEIRA, Lucas Monteiro Alves; SANTIAGO, Weslhey. *Direito Real de Laje: Da Segurança Jurídica à Política de Organização Urbana Brasileira*. REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ. São Paulo. Ano XV, número 45, p. 89-105. 2º Semestre, 2021. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/70>

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2020.

DINIZ, Maria H. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: integrada.minhabiblioteca.com.br.

DINIZ, Maria H. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674.

EMILIASI, Demétrius. *Regularização fundiária rural, urbana e direito de laje*. 5. ed. Belo Horizonte, 2023. 565 p.

ESTADÃO CONTEÚDO. IBGE: Brasil tem 11.403 favelas, onde vivem cerca de 16 milhões de pessoas. UOL. Rio. 17 mar. 2023. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2023/03/17/ibge-brasil-tem-11403-favelas-onde-vivem-cerca-de-16-milhoes-de-pessoas.htm>

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Reais*, 13ª ed. Salvador: JusPodvim, 2017, vol. 5.

FÓRUM DE DIREITO CIVIL. **Revista Fórum de Direito Civil**. Belo Horizonte: Editora Fórum, v. 9, n. 23, p. 1-248, jan./abr. 2020. Disponível em: https://editoraforum.com.br/wp-content/uploads/2020/04/PF_RFDC_23.pdf

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. *Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5*. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. *Manual de Direito Civil: volume único*. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620711.

GONÇALVES, Carlos R. *Direito Civil Brasileiro - Volume 5*. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, 21ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

KÜMPPEL, André; BORGARELLI, Hélio. *Direitos reais: introdução e teoria geral*. 2. ed. São Paulo: Editora Método, 2023. E-book. ISBN 9786588891278.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito real de laje e superfície. <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 25ª ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

MARMELSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia*. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p. 15

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 48ª ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. *Revista Direito em Movimento*, Rio de Janeiro, v. 16, n. 2, p. 211-215, 2018.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 4ª ed. São Paulo: RT, 2020.

NÁPOLI, Edem. *Direito Constitucional*. Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica*. Disponível em: senado.leg.br.

PACHECO, Danilo Sanchez; CIMINO, Rafael Gil; SILVA, Victor Hugo Cunha. Direito real sobre coisa alheia; 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-serie-qual-a-natureza-juridica-do-direito-real-de-laje-a-corrente-que-defende-ser-o-direito-real-de-laje-um-direito-real-sobre-coisa-alheia/>.

PAULO ABREU. Direito de Laje e Usucapião: É Possível? 2024. Disponível em: <https://pva-regularizacaoimobiliaria.blogspot.com>. Acesso em: 25 de outubro de 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 32ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ROCHA, Débora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. O direito de laje e as tendências futuras para o seu uso no aproveitamento do espaço urbano. *Migalhas*, 3 ago. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/391081/tendencias-futuras-para-o-seu-uso-no-aproveitamento-do-espaco-urbano>.

SCHREIBER, Anderson. *Direito de Laje: Função Social e Regularização*. Jus Navigandi, 2023. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/89659/direito-de-laje-e-funcao-social>. Acesso em: 25 de outubro de 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. V.4**. 15th ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. p.505. ISBN 9786559647118.

VELOSO, Zeno. **Usucapião e Propriedade Urbana**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2022. E-book. ISBN 9786557636479.