

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES II

LUIZ ALBERTO PEREIRA RIBEIRO

LUIZ GERALDO DO CARMO GOMES

ADRIANO DA SILVA RIBEIRO

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito de família e das sucessões II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Adriano da Silva Ribeiro; Luiz Alberto Pereira Ribeiro; Luiz Geraldo do Carmo Gomes. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-183-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito de família. 3. Sucessões. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES II

Apresentação

O VIII Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), realizado no período de 25 a 28 de junho de 2025, com a temática “Direito Governança e Políticas de Inclusão”, proporcionou o intercâmbio de conhecimento científico entre os pesquisadores e as instituições de pesquisas da área do Direito.

O CONPEDI é considerado, desde sua criação, em 17 de outubro de 1989, um dos mais relevantes eventos de cunho científico na área jurídica. É responsável por viabilizar a discussão, a integração e a divulgação das linhas de pesquisas e dos trabalhos desenvolvidos nos programas de mestrado e doutorado.

O Grupo de trabalho direito de família e das sucessões linha II, que contou com a Coordenação dos professores Luiz Alberto Pereira Ribeiro, Luiz Geraldo do Carmo Gomes e Adriano da Silva Ribeiro, contou com a participação de mais de 30 pesquisadores, que abordaram temas relacionados ao direito de família, relevantes, controvertidos e pouco explorados.

O primeiro trabalho, intitulado O DEVER DE REPARAÇÃO CIVIL PELO ABANDONO AFETIVO, dos autores Debora Gonçalves Dos Santos De Souza, Josicleide Ferreira de Lira e Frederico de Andrade Gabrich, analisa se o abandono afetivo pelos pais é passível de gerar reparação civil, em razão da violação aos direitos fundamentais da convivência familiar e cuidado previstos no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA e na Constituição da República de 1988.

O segundo trabalho, de autoria de Keren da Silva Alcântara, Debora Gonçalves Dos Santos De Souza e Adriano da Silva Ribeiro, com o título AFETIVIDADE: PRINCÍPIO OU VALOR JURÍDICO NA JURISPRUDÊNCIA DO TJMG, mediante análise jurimétrica e jurídico-comparativa, se refere ao resultado da aplicação do princípio da afetividade e afetividade como valor jurídico nos julgados das ações envolvendo Direito de Família nas 4^a e 8^a Câmaras Cíveis - Câmaras Especializadas em Direito de Família do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG).

O terceiro trabalho, com o título UM ESTUDO SOBRE O DIREITO DE HERANÇA COM FOCO NO JULGADO DO STF, RECURSO EXTRAORDINÁRIO 1.309.642, de autoria

dos pesquisadores Cássia Gouveia Conceição Carreira e Nicolau Eládio Bassalo Crispino, abordou nova perspectiva ao tratar da possibilidade de alterações que interfiram no chamado direito de herança, além de questionar a imposição do regime de separação obrigatória de bens para pessoas acima de 70 anos. Para os autores, a decisão do STF, ao flexibilizar essa imposição, reforça o princípio da dignidade da pessoa humana e da autonomia da vontade individual, permitindo que os idosos escolham livremente o regime patrimonial em seu casamento ou união estável.

O quarto trabalho, com o tema **FAMÍLIAS POLIAFETIVAS NO BRASIL: Reconhecimento Constitucional e os Dilemas Patrimoniais da Meação e Trição**, dos autores Carimi Haber Cezarino Canuto, Celyce de Carvalho Carneiro Ataíde e Lucas Cunha Imbiriba dos Santos, analisa a possibilidade de reconhecimento jurídico das uniões poliafetivas no Brasil, bem como seus desdobramentos patrimoniais em casos de dissolução inter vivos e causa mortis. Defendem os autores que, embora haja reconhecimento constitucional dessas entidades familiares, os desafios patrimoniais permanecem sem resposta legislativa clara, obrigando a aplicação de analogias e construções jurisprudenciais ainda incipientes.

Com o título, **A LIMITAÇÃO ESTATAL E A VIOLAÇÃO AO PLANEJAMENTO FAMILIAR: ENQUANTO UM DIREITO FUNDAMENTAL E DA PERSONALIDADE**, o quinto trabalho, de Natam Galess Santana, Tereza Rodrigues Vieira e Valéria Silva Galdino Cardin, apresenta resultado pesquisa que investigou se a ausência de regulamentação específica e as limitações de acesso configuram uma violação ao direito ao livre planejamento familiar. A indagação principal é: há limitação estatal ao planejamento familiar nos casos em que as pessoas dependem das técnicas de reprodução humana assistida para exercerem seu direito à procriação?

O sexto trabalho, de autoria de Silvio Hideki Yamaguchi e Valéria Silva Galdino Cardin, com o tema **PSICOPOLÍTICA E O USO EXCESSIVO DA TECNOLOGIA NO SEIO FAMILIAR: REFLEXOS NO DESENVOLVIMENTO E NOS DIREITOS DA PERSONALIDADE DE CRIANÇAS**, analisa os moldes em que o uso da tecnologia, no âmbito das famílias, pode ser influenciado pelos mecanismos utilizados pela psicopolítica. Também apurou se tal influência pode causar danos ao desenvolvimento da personalidade de crianças e adolescentes e em seus direitos da personalidade.

O tema apresentado no sétimo trabalho, que recebeu o título **PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO NO MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA-SC: DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**, das pesquisadoras Milena Veloso de Linhares e Vanessa de Oliveira Gasperini, partiu de pesquisa com 100 pessoas da região, no ano de 2022, que utilizou questionário e

entrevistas, para investigar o conhecimento e a prática do usufruto, também verificar se as pessoas utilizam o instituto de forma convencional ou por meio de doação com reserva de usufruto.

O oitavo trabalho, de autoria da pesquisadora Solange Teresinha Carvalho Pissolato, possui o título PLANEJAMENTO PATRIMONIAL DA FAMÍLIA: UMA CONSTRUÇÃO DITADA PELA CONTEMPORANEIDADE, discorre a respeito do Planejamento Patrimonial e Sucessório (PPS) das famílias, a partir das mudanças trazidas pela Reforma Tributária, aliado a questões decisórias de relações sociais e familiares, com enfoque na evolução da família brasileira, que se configura como um núcleo de afetos, solidariedade e responsabilidade.

Os autores João Gabriel Guimarães de Almeida, Matheus Gonzales Sato e Luiz Alberto Pereira Ribeiro, no nono trabalho, apresentaram o tema SUCESSÃO DO CÔNJUGE E DO COMPANHEIRO: DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA AO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL ATUAL. O artigo reflete as divergências jurisprudenciais e a necessidade urgente de uniformização da interpretação das normas, destacando o papel de medidas como o direito real de habitação na proteção do cônjuge sobrevivente. Enfatizam os autores a necessidade de uma reforma legislativa para promover maior equidade e segurança jurídica no direito sucessório, adaptando-o às transformações nas estruturas familiares contemporâneas.

Em seguida, com a apresentação do décimo trabalho, de autoria da pesquisadora Daiane Berger Barbosa Santos, abordou A POSSIBILIDADE DE PARTILHA NO DIVÓRCIO DAS EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS EM LOTES DOS SOGROS À LUZ DA LEI 13.465/2017. Trata o artigo das alterações trazidas pela lei 13.465/2017, no direito imobiliário, notadamente a possibilidade de regularização das propriedades erigidas no mesmo lote com proprietários diversos, por meio do direito real de laje e do condomínio urbano simples.

O tema do décimo primeiro artigo, apresentado pelos autores Luiz Felipe Rossini e Cristiane Martins Poli, é BREVE ANÁLISE DA EXCLUSÃO DA CONCORRÊNCIA SUCESSÓRIA DO CÔNJUGE NA REFORMA DO CÓDIGO CIVIL. O trabalho enumerou as consequências práticas das alterações propostas, por meio da comparação da entre a legislação vigente e o texto normativo do projeto apresentado ao Senado Federal. Os autores apresentaram instrumentos de planejamento sucessório com vistas à preservação do interesse daqueles que não desejam qualquer mudança, em especial a alteração do regime de bens do casamento e a lavratura de testamento, com sugestão de cláusulas que teriam o condão de afastar a incidência das mudanças propostas, caso venham a ser aprovadas.

O décimo segundo trabalho, com a temática A LEI BRASILEIRA DE INCLUSÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA, O TESTAMENTO DO NASCITURO, DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE E A GARANTIA DE ADOTAR E SER ADOTADA, desenvolvido pelos autores Thandra Pessoa de Sena e Anderson Lincoln Vital Da Silva, aborda o instituto, com enfoque na adoção de crianças e adolescentes com deficiência chamada de "adoção especial". Os pesquisadores analisaram as legislações atuais que promovem a adoção de crianças e adolescentes com deficiência, através da visibilidade de sua existência no sistema de cadastro para adoção e na prioridade do procedimento de adoção.

O autor do décimo terceiro trabalho, pesquisador Matheus Massaro Mabtum, apresentou o tema A VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR COMO MOTIVADORA DA GUARDA UNILATERAL: UMA ANÁLISE DA LEI N.º 14.713/2023 SOB A ÓTICA DA PROTEÇÃO INTEGRAL. Com a utilização do método de pesquisa empírica em direito, o autor discorre a respeito da incoerência da legislação ao permitir a um dos genitores simplesmente se omitir dos deveres de cuidado com a prole ao renunciar à responsabilidade parental prevista nos deveres da guarda, hipótese em que será fixada guarda unilateral em favor do outro genitor.

No décimo quarto trabalho, com o tema AUTONOMIA E LIBERDADE DE ESCOLHA NA AUTOCOMPOSIÇÃO DOS LITÍGIOS FAMILIARES: UMA PERSPECTIVA JURÍDICO-FILOSÓFICA, desenvolvido pelas pesquisadoras Marina Millena Gasparotto Pascoalini, Isabele Papafanurakis Ferreira Noronha e Rozane Da Rosa Cachapuz, investiga como a liberdade de escolha fundamenta a autocomposição nos litígios familiares, compreendida juridicamente como espécie de negócio jurídico. Assim, concluíram que a autocomposição, quando praticada sob condições éticas e jurídicas adequadas, constitui não apenas uma alternativa legítima ao processo judicial, mas um instrumento concreto de realização da cidadania, promoção da pacificação social e efetivação do acesso à justiça no âmbito do direito das famílias.

Já no décimo quinto trabalho, que recebeu o título NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS NO DIREITO DE FAMÍLIA, as pesquisadoras Isabele Papafanurakis Ferreira Noronha, Marina Millena Gasparotto Pascoalini e Rozane Da Rosa Cachapuz, abordaram a compatibilidade de aplicação do instituto dentro do direito de família, de modo a promover soluções personalizadas na resolução de conflitos, com maior liberdade na atuação das partes em colaboração ao julgador, o que viabiliza soluções judiciais mais rápidas, satisfativas e eficazes.

O décimo sexto tema, apresentado por Paulo Jair Pereira Gonçalves, com o título INFIDELIDADE CONJUGAL (VIRTUAL OU REAL) E O DEVER DE INDENIZAR POR DANO MORAL, evidencia que o dever de indenizar começa a tomar forma quando se analisa a responsabilidade subjetiva do agente e encontra-se a conduta culposa, o nexu causal e o dano, proporcionando um fato de repercussão social e expondo a pessoa traída a uma situação humilhante e vexatória.

No décimo sétimo trabalho, intitulado CONJUGALIDADES INFANTIS E NECESSIDADE DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE INCLUSÃO PARA MENINAS À LUZ DAS VULNERABILIDADES E DO RELATÓRIO RASEAM 2025, as pesquisadoras Rita de Cássia Simões Moreira Bonelli e Tatyana Hughes Guerreiro Costa analisaram a autonomia e a existência de políticas públicas de inclusão para meninas que convivem nas chamadas conjugalidades infantis, uniões formais e informais nas quais um dos partícipes tem idade abaixo de 18 anos, a partir das vulnerabilidades e do Relatório Anual Socioeconômico da Mulher 2025 (RASEAM 2025). Ressaltaram as autoras que os resultados obtidos indicam a necessidade de superação do modelo estritamente positivista legalista e de inclusão no debate jurídico de uma teoria crítica propositiva da ressignificação da autonomia sob o véu das vulnerabilidades. E, concluíram: a ausência de políticas públicas efetivas destinadas ao apoio e promoção de igualdade entre homens e mulheres agrava a situação de meninas e perpetua o danoso ciclo de constituição de conjugalidades infantis.

Por fim, o décimo oitavo trabalho, com o título O PACTO ANTINUPCIAL NO SISTEMA DE JUSTIÇA BRASILEIRO: UMA ANÁLISE POLICONTEXTUAL DE CASOS E DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS, as autoras Jamile Gonçalves Calissi, Aline Durques Freire Fernandes e Francieli Pereira Da Silva Almôas destacam a necessidade de maior clareza legislativa e de práticas judiciais mais coerentes e equitativas. Concluíram que o pacto antenupcial, ao refletir as transformações sociais contemporâneas, exige um aprimoramento normativo e interpretativo que respeite a pluralidade e assegure a justiça nas relações matrimoniais.

Desejamos uma agradável leitura dos artigos, com as temáticas importantes para uma visão crítica e sistêmica na área do Direito das Famílias.

Luiz Alberto Pereira Ribeiro - PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ |
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA

Luiz Geraldo do Carmo Gomes - UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE DO
PARANÁ | UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ | CENTRO UNIVERSITÁRIO
CIDADE VERDE

Adriano da Silva Ribeiro - UNIVERSIDADE FUMEC/MG

**A POSSIBILIDADE DE PARTILHA NO DIVÓRCIO DAS EDIFICAÇÕES
CONSTRUÍDAS NOS LOTES DOS SOGROS À LUZ DA LEI 13.465/2017**

**THE POSSIBILITY OF SHARING IN THE DIVORCE OF BUILDINGS
CONSTRUCTED ON THE IN-LAWS' LOTS IN LIGHT OF LAW 13465/2017**

Daiane Berger Barbosa Santos ¹

Resumo

O presente artigo visa tratar das alterações trazidas pela lei 13.465/2017, no direito imobiliário, notadamente a possibilidade de regularização das propriedades erigidas no mesmo lote com proprietários diversos, por meio do direito real de laje e do condomínio urbano simples. Será abordado o impacto do reconhecimento legislativo dessas construções, como propriedades autônomas, no âmbito do direito de família, especialmente em situações de divórcio litigioso e a possibilidade de meação dos imóveis construídos no lote dos “ex-sogros”, esses institutos, ainda hoje, são desconhecidos por grande parte dos advogados que continuam pedindo apenas metade do valor gasto com a construção nas ações de divórcio. Para tanto, será analisado o entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema, a fim de possibilitar a construção de uma tese juridicamente válida. O objetivo do artigo é trazer luz ao tema apontando de maneira objetiva o melhor caminho a ser adotado, para preservar o interesse de todos os envolvidos na relação.

Palavras-chave: Partilha, Divórcio, Imóvel, Conteúdo econômico, Irregular

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to address the changes brought about by Law 13,465/2017 in real estate law, notably the possibility of regularizing properties built on the same lot with different owners, through the real right of slab and the simple urban condominium. The impact of the legislative recognition of these constructions, as autonomous properties, in the scope of family law will be addressed, especially in situations of contentious divorce and the possibility of half-share of properties built on the lot of the “ex-in-laws”. These institutes, even today, are unknown to most lawyers who continue to request only half of the value spent on construction in divorce proceedings. To this end, the doctrinal and jurisprudential understanding on the subject will be analyzed, in order to enable the construction of a legally valid thesis. The objective of the article is to shed light on the subject by objectively pointing out the best path to be adopted, in order to preserve the interests of all involved in the relationship.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Divorce, Sharing, Property, Economic content, Irregular

¹ Especialista em Direito Civil Aplicado pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas (2016), Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas (2011).

1 INTRODUÇÃO

A lei nº. 13.465/2017 trata da regularização fundiária urbana e rural no Brasil, trouxe importantes inovações ao alterar aproximadamente vinte legislações. Neste artigo faremos um recorte para tratar do direito real de laje e do condomínio urbano simples e seus reflexos no Direito de família, especialmente sobre a possibilidade de partilha do imóvel construído no lote dos pais de um dos cônjuges em casos de divórcio.

Mesmo em vigor há oito anos, é possível constatar que a aplicação destes institutos nos casos práticos continua sendo objeto de dúvida por parte dos operadores do direito, especialmente quando a construção ocorre no âmbito familiar sem registro.

Como resolver a situação em que um casal constrói sobre a laje ou nos fundos da casa dos genitores de um dos cônjuges, sem qualquer instrumento particular de cessão do direito de laje, tampouco, regularização da propriedade no cartório de registro de imóveis? Esse imóvel será considerado como patrimônio comum do casal, um imóvel independente, ou será considerado mero ato de tolerância dos genitores prevalecendo a regra do art. 1.255 do CC?

Por outro lado, se os pais desejam manter o imóvel a ser construído naquele núcleo familiar, sem que o mesmo seja objeto de venda, penhora ou partilha em caso de divórcio do filho, é possível resguardar juridicamente esse desejo?

São esses questionamentos que o presente artigo pretende responder, o debate sobre esse tema mostra-se necessário, pois é fácil encontrar situações em que se pleiteia apenas a indenização de metade do valor gasto com a construção do imóvel, a despeito da possibilidade de se obter a partilha do imóvel autônomo.

Além disso, busca-se informar a população que desconhece a possibilidade de regularização desses imóveis, e por não conhecer o seu direito de propriedade permanece sem exercê-lo de forma plena.

Para tanto, vamos abordar o objetivo da lei ao criar os institutos, o entendimento adotado pela doutrina, pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como o entendimento do Superior Tribunal de Justiça em casos análogos.

O principal objetivo deste estudo é fomentar o debate sobre o tema que possui grande impacto social, por ser um modelo comum de habitação no cenário nacional.

2 CONTEXTO HISTÓRICO DA LEI 13.465/2017

A lei nº. 13.465/2017 resultou da conversão da Medida Provisória n. 759 de 2016, esta lei trata da regularização fundiária rural e urbana, entre outros temas, portanto, é possível afirmar que o objetivo do legislador foi facilitar e até mesmo viabilizar a regularização de propriedades irregulares no Brasil.

O condomínio urbano simples e o direito real de laje, têm por principal objetivo servirem de instrumento de regularização fundiária das moradias erigidas sobre propriedades alheias, essas habitações são comumente encontradas nas comunidades de baixa renda brasileiras. Essas edificações, denominadas coloquialmente de “puxadinhos”, realizam-se, na maior parte dos casos, de maneira informal, por meio de acordo firmado entre o proprietário originário e aquele que irá construir, até o advento da lei, esses acordos produziam apenas efeitos obrigacionais entre as partes.

Durante décadas essa realidade foi negligenciada pelo legislativo, o que inviabilizava a regularização de milhares de imóveis no Brasil. O direito real de laje e o condomínio urbano simples, visam reparar a precariedade fundiária dessas habitações, conferindo segurança, proteção e dignidade aos proprietários.

No contexto familiar, é muito comum que os filhos construam no lote dos pais ou avós, com a anuência ou até mesmo a pedido desses familiares, os motivos são variados: falta de condições financeiras para adquirir imóveis independentes, auxiliar nos cuidados dos idosos ou das crianças daquele núcleo familiar.

Nestes casos é comum que as partes envolvidas acordem tacitamente que a casa pertencerá ao filho ou ao casal que a construiu. Apesar do acordo verbal e do contexto probatório, em casos de disputas judiciais era aplicada a regra prevista no art. 1.255 do Código Civil, pela qual caberia àquele que construiu no imóvel alheio apenas a restituição do valor gasto com a construção.

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)

Essa situação gerava grande prejuízo financeiro e insegurança àquele que edificou. Ademais, a manutenção de milhares de unidades imobiliárias em situação irregular impacta negativamente o mercado imobiliário e financeiro, pois, tratam-se de bens imóveis de

considerável valor que, por não constituírem unidades autônomas, não poderiam ser dados em garantia em troca de crédito bancário.

Importante ressaltar que o direito à propriedade, há bastante tempo, não é mais visto como um direito absoluto, embora detentor de grande relevância no ordenamento jurídico, encontra como principal limitação a função social da propriedade.

Tanto o direito à propriedade, quanto a função social da propriedade encontram-se consagrados no texto constitucional, portanto, caberá ao interprete da lei sopesá-los à luz do caso concreto.

Afinal, a funcionalização da propriedade, assegurada pela Constituição da República, ao contrário de ameaçar os direitos individuais, potencializa-os. Permite-se, mercê da axiologia constitucional, associar liberdade e solidariedade; autonomia privada e responsabilidade. De uma parte, a utilidade social legitima a utilização dos bens, justificando a garantia da propriedade privada como cláusula pétreia (art. 5º, XXVII, C.R.) e o valor social do trabalho e da livre-iniciativa (art. 1º, IV, C.R.). Além disso, a função atribuída à titularidade proprietária define a estrutura, o conteúdo, a extensão e deveres da titularidade dominical.²

Nessa medida, caminhou bem a legislação por possibilitar a regularização fundiária de milhares de moradias em todo o Brasil, ao estabelecer o direito real de laje e o condomínio urbano simples, pois, compatibiliza a função social da propriedade, especialmente em grandes centros urbanos, com o direito de propriedade trazendo maior segurança jurídica para todos os envolvidos.

A lei buscou simplificar o procedimento, e reduzir o custo para a regularização destes imóveis, com nítido viés social, contudo, o número de imóveis que permanecem em situação irregular ainda é muito elevado, cabendo ao judiciário um novo olhar sobre essas situações em caso de litígio.

2.1 Direito real de laje

O direito real de laje foi incluído no rol do art. 1.225 do Código Civil, com a inserção do inciso XIII, sendo esse direito regulado em título próprio: XI - Da Laje, nos artigos 1.510-A a 1.510-E,

Por meio desse instituto, 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

² TEPEDINO, Gustavo. Propriedade: um terrível direito? Editorial. In: Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, vol. 31, n. 1, jan./mar., 2022, pp. 11-13

distinta daquela, art. 1.510-A, caput, Código Civil. Com a sua instituição o andar inferior ou superior do edifício adquire existência jurídica própria, o lajeário, como é chamado o titular da laje, torna-se proprietário da unidade constituída tendo sobre ela todos os poderes inerentes ao domínio³.

O lajeário é proprietário sobre coisa própria. É possível afirmar que o direito real de laje tem como principal finalidade fracionar o imóvel em duas ou mais unidades imobiliárias autônomas, sem a necessidade de constituição e aprovação de um condomínio edilício. O objetivo é nitidamente facilitar a regularização de imóveis, bem como, trazer reconhecimento jurídico a uma forma comum de habitação no Brasil, a qual, até então, era denominada pejorativamente de “puxadinho”.

O negócio constitutivo do direito real de laje, é título hábil para a aquisição da propriedade da laje pelo lajeário, enquanto, o dono do imóvel mantém o domínio sobre a construção base e todas as demais áreas não abrangidas pela laje, constituindo unidades autônomas objeto de propriedade exclusiva dos seus respectivos titulares, art. 1.510-A, § 1º, CC.

A cessão da laje poderá ocorrer de forma onerosa, compra e venda, ou a título gratuito, doação, sendo *inter vivos* ou *causa mortis*, por meio do testamento. Apesar do silêncio legislativo, a doutrina entende que se deve aplicar as mesmas regras atinentes à validade dos negócios jurídicos imobiliários, art. 108 do CC, sendo a escritura pública o instrumento hábil para a formalização do negócio, a qual será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei n. 13.465, de 2017, também alterou o art. 176 da Lei de Registros Públicos, para acrescentar o parágrafo nono, segundo o qual “a instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base (...)” Se houver no imóvel lajes preexistentes, a constituição de nova laje também será averbada em suas respectivas matrículas.

Nesse ponto, por se tratar de unidades sobrepostas no mesmo edifício, naturalmente, partes da edificação servirão ambas as unidades, como exemplo podemos citar as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, o telhado, os alicerces, bens que de modo geral serão afetados pelo uso do edifício, contudo, essas partes não constituem propriedade em comum, por força do §4º do art. 1.510-A do CC.

³ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil - Vol. 5 - Direitos Reais. São Paulo/SP: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559649365. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649365/>. Acesso em: 15 marc. 2025, pag. 357.

Conclui-se que essas partes continuarão sendo de propriedade exclusiva do dono da construção-base, mas serão afetadas pela instituição do direito real de laje, cabendo ao seu titular suportar o uso comum dos titulares das lajes de partes do edifício que lhe pertence.

A instituição do direito real de laje origina uma relação jurídica real entre o dono da construção-base e o lajeário, da qual decorrem direitos e deveres para ambos. O titular da laje é responsável, junto com o proprietário da construção-base, pelo pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, segundo a proporção estipulada no contrato constitutivo (CC, art. 1.510-C, caput).

O modo de aprovação das despesas deve obedecer ao que dispuser o título constitutivo, aplicando-se, subsidiariamente, as normas atinentes aos condomínios edilícios. Em todo caso, se a reparação for urgente, o art. 1.510-C, § 2º, manda observar o parágrafo único do art. 249 do Código Civil, para autorizar qualquer interessado a promover imediatamente a obra para, após, exigir do outro a sua parte na obrigação.

Nos artigos subsequentes, o Código Civil trata do direito de preferência entre os lajeários, bem como o direito de reconstrução em caso de demolição da construção base, pelo período de cinco anos.

O direito real de laje, em regra, será perpétuo, por ser uma característica da propriedade, contudo, poderá ser convencionado no título constitutivo condição resolutória ou termo extintivo.

Portanto, percebemos que o direito de laje trata de um imóvel juridicamente autônomo, com matrícula distinta da construção-base. Essa alteração legislativa atribui maior valor econômico à laje, na medida em que poderá ser individualmente negociada no mercado imobiliário, inclusive por meio de financiamento próprio, ou dada em garantia de empréstimos.

É importante que os operadores do Direito absorvam essa mudança de mentalidade imposta pela lei vigente, pois, ainda é recorrente no judiciário decisões que continuam a tratar essas habitações com base na regra anterior, prevista no art. 1.255 do Código Civil, especialmente na falta de registro da unidade autônoma.

2.3 Condomínio urbano simples

A Lei n. 13.465/2017 também instituiu o condomínio urbano simples, aplicável aos casos em que no mesmo lote existem várias casas com proprietários diferentes, integrantes do mesmo núcleo familiar ou não.

Nas ocupações irregulares isso se replica em muitos lotes, e a inclusão dessa ideia na lei viabilizou solucionar isso que praticamente impossível de ser resolvido com as normas até então existentes. É com o detalhe fundamental de que ele é forma de aquisição de propriedade, com titulação registrada no devido Ofício de Imóveis.⁴

A nova espécie condominial pouco se distingue do condomínio edilício tradicional, na medida em que possui características tais como o respeito aos parâmetros urbanísticos locais, a existência de construções no âmbito de um mesmo lote, e a existência de unidades imobiliárias com matrículas próprias que discriminarão a parte do terreno ocupadas pelas edificações, bem como a respectiva fração ideal sobre as áreas comuns (art. 61 da Lei n. 13.465/2017).

A principal inovação do instituto foi introduzida pelo artigo 63 da citada lei, e consiste na possibilidade de averbação das edificações a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

A instituição deste condomínio será registrada na matrícula original do imóvel, no qual deverão ser especificadas quais serão as áreas em comum e as unidades autônomas de cada condômino.

Conforme determinado pelo § 2 do Art. 69 do Decreto 9.310/2018, não será possível a instituição do condomínio urbano simples se as construções forem contempladas pelo direito real de laje, os conjuntos de edificações isoladas entre si definidas na lei do condomínio (Lei 4.591/1964), os loteamentos e as construções que tiverem acesso independente a logradouro público.

O primeiro inciso é extremamente polêmico, pois o direito de laje é o ato de reconhecer como unidades autônomas aquelas construídas acima ou abaixo do imóvel principal. Ocorre que, se em um mesmo terreno conviverem construções de “laje” e outras situadas no solo, não haverá nenhum impedimento para o reconhecimento do condomínio urbano simples.

Já em relação ao segundo inciso, ao não exemplificar o que seriam construções isoladas entre si, entende-se que são aquelas cercadas por muros, grades ou qualquer outro meio que a isole das demais. Como exemplo, os loteamentos e os condomínios não registrados.

Conforme previsto no Art. 70 do Decreto 9.310/2018, é dispensada a elaboração de convenção condominial para o estabelecimento do condomínio urbano simples, podendo ser feita prova de simples acordo de vontade entre os moradores das unidades existentes.

⁴ OVANDO JÚNIOR, Altivo. Regularização fundiária urbana. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 12 abr. 2025.

Notadamente, o objetivo da lei foi simplificar a regularização destas propriedades, porém, mesmo sendo dispensável, seu desenvolvimento é aconselhável por evitar muitos problemas internos no condomínio, pois além de estabelecer sua infraestrutura mínima, como a individualização das unidades privativas e em comum, regula seu funcionamento interno, como as áreas que serão destinadas a vagas garagem, se haverá áreas de lazer e como será a administração, se por síndico profissional ou morador exercendo esta função.

A convenção regula também como será o encargo para a manutenção da área em comum e a forma de cálculo da cota condominial, que é instituída para zelar pelo funcionamento do condomínio.

Além da convenção, é aconselhável a elaboração do regimento interno, este instrumento tem como objetivo regular as relações internas entre os condôminos para evitar conflitos. Por meio deste são estabelecidas condutas mínimas que devem ser respeitadas por todos, por exemplo, os horários nos quais poderão realizar obras, como será feita a utilização das áreas em comum, o tráfego de cães considerados perigosos somente com focinheira.

A possibilidade de regularização dessas habitações, tão comuns no Brasil, impacta positivamente no valor de mercado dos imóveis, além de trazer maior segurança jurídica aos proprietários que poderão negociar suas unidades sem afetar o direito dos demais condôminos, pois antes da lei, só poderíamos registrar as construções na matrícula, não de maneira simples, e a venda com a transferência da propriedade seria do lote com todas as unidades que o compõem.

3 DIREITO REAL DE LAJE E CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES NO ÂMBITO FAMILIAR

É comum que filhos ou netos construam novas casas residenciais no imóvel originalmente pertencente aos pais ou avós, os motivos são variados, podem incluir o desejo de morar perto dos pais, cuidar dos parentes idosos, auxiliar no cuidado das crianças enquanto os filhos trabalham ou até mesmo a impossibilidade financeira de adquirir um imóvel independente, tendo em vista o alto custo em regiões metropolitanas.

Conforme exposto nos tópicos anteriores, estas novas casas poderão ser regularizadas estabelecendo propriedade autônoma, distinta da originária. Uma vez estabelecido esse modelo, as novas unidades imobiliárias poderão ser negociadas para terceiros, sem a necessidade de prévia anuência do cedente, tratando-se do direito real de laje, lhe caberia apenas exercer o seu direito de preferência na aquisição, nos termos do art. 1.510-D do CC.

Essa situação pode gerar grande incômodo no âmbito familiar, se não for bem definida entre os envolvidos.

Imagine o seguinte cenário, os pais após o casamento do filho resolvem cedê-lo a laje ou parte do lote, para que ele construa a casa da nova família, mas não é desejo desses pais que o imóvel seja vendido à terceiros, tampouco, partilhado em futuro divórcio.

Nesse cenário, é possível realizar a doação da laje ou da fração ideal do terreno, com cláusula de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade.

É aconselhável que a doação restritiva preveja uma forma de saída, para que o imóvel não se torne um problema para os donatários com o tempo, por exemplo, a impenhorabilidade e inalienabilidade perdurará enquanto os doadores forem vivos.

Quando a intenção for manter o imóvel cedido no âmbito familiar, é possível estabelecer a propriedade resolúvel com a instituição de termo extintivo ou condição resolutória no título de constituição da propriedade, nas palavras de Gustavo Tepedino.

“A propriedade resolúvel pode ser constituída a partir de negócio jurídico de qualquer natureza, gratuito ou oneroso, inter vivos ou causa mortis, em que a aquisição da propriedade seja submetida a condição resolutiva ou termo extintivo, dando-lhe caráter temporário. Essa modulação pode ser extraída de manifestação de vontade expressa ou tácita.

Dentre os diversos exemplos de propriedade resolúvel encontrados no ordenamento jurídico brasileiro, destacam-se a cláusula comissória expressa levada ao Registro Geral de Imóveis (CC, art. 475), a retrovenda (CC, arts. 505 e ss.), a venda a contento sob condição resolutiva (CC, art. 509), a doação com cláusula de reversão (CC, art. 546), o fideicomisso (CC, arts. 1.951 e ss.) e, principalmente, a constituição de propriedade fiduciária em garantia (CC, arts. 1.361 – 1.368-B), esta última utilizada com crescente intensidade no tráfego jurídico na aquisição de bens móveis (comumente, veículos automotores) e de bens imóveis” (TEPEDINO, Gustavo, 2024, v.5, p. 99).

Com a alteração legislativa, é importante que as partes contratantes deixem todo o acordo envolvendo a dinâmica familiar as claras, essa é a única forma de evitar problemas futuros, prever os desdobramentos da propriedade no futuro inventário ou em caso de divórcio e buscar modular os efeitos nessas situações, para atender aos interesses das partes envolvidas.

É importante ter em mente que, em regra, a propriedade tem caráter perpétuo, absoluto e exclusivo, nos termos do art. 1.228 do CC, “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Portanto, qualquer limitação que se pretenda impor a esse direito deve ser previamente pactuado entre as partes.

Apesar da lei ter facilitado, e até mesmo possibilitado a regularização de milhares de imóveis, muitos permanecem em situação irregular, especialmente quando o imóvel é construído no contexto familiar, o que traz uma sensação de segurança aos envolvidos.

Contudo, o caminho mais seguro para fazer valer este direito, sem maiores percalços jurídicos ou familiares, é proceder da forma prevista no art. 1.510-A e seguintes do Código Civil, ou seja, registrar a escritura pública de cessão do direito real de laje, com abertura de nova matrícula para o imóvel edificado, fazendo constar no título constitutivo eventuais limitações impostas a esta propriedade.

Em que pese o artigo 63 da lei nº. 13.465/2017, trazer a possibilidade de instituição do condomínio urbano simples a partir da mera notícia das edificações, nada impede a sua instituição por meio da escritura pública de doação contendo eventuais limitações impostas à propriedade.

O objetivo da lei foi simplificar a forma de regularização destas propriedades, cabendo aos operadores do Direito informar a população e propor a melhor caminho a se seguir, a fim de evitar problemas familiares e jurídicos no futuro.

3.1 A possibilidade de partilha no divórcio

Até o advento da lei nº 13.465/2017, qualquer construção em imóvel alheio seria resolvida apenas com a indenização dos valores gastos na construção, já que esta incorporaria ao imóvel, nos termos do art. 1.255 do CC.

Portanto, o cônjuge que construía no terreno dos sogros saía do casamento apenas com metade do valor gasto na construção e benfeitorias, montante de difícil apuração, pois, não é comum que os cônjuges guardem todos os comprovantes de gastos durante o matrimônio.

Enquanto, o cônjuge que construiu na casa dos pais, permaneceria com a casa fruto do esforço comum do casal, o que acabava gerando desequilíbrio na partilha, e um descolamento do direito com a realidade, juridicamente a casa erguida em imóvel alheio pertenceria ao titular do imóvel, mas na prática, por acordo entre os familiares, a casa pertencia ao filho (a) que a edificou, sendo uma propriedade de considerável valor econômico, especialmente em regiões metropolitanas.

Apesar da solução legal, encontramos divergência nos tribunais ao se depararem com a solução desses conflitos, os maiores pontos de divergência são: é possível aplicar a lei nº 13.465/2017 nas relações estabelecidas antes da sua publicação? É possível reconhecê-lo, quando pendente de registro, nos autos do divórcio? Além dessas questões, é possível afirmar

que parte significativa dos advogados parecem desconhecer esse novo instituto, pleiteando apenas a indenização do valor gasto na construção, enquanto, poderia pleitear a partilha do imóvel, gerando grande prejuízo ao cliente.

A primeira pergunta foi respondida na IX Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal:

ENUNCIADO 669 – Art. 1.510-A: É possível o registro do direito real de laje sobre construção edificada antes da vigência da lei, desde que respeitados os demais requisitos previstos tanto para a forma quanto para o conteúdo material da transmissão.⁵

Deste modo, o tempo de constituição da cessão do direito de laje não interfere na configuração do direito, o mesmo raciocínio se aplica ao condomínio urbano simples. Com relação ao segundo questionamento, ainda há divergência entre os magistrados.

O acórdão nº 1.0000.23.094949-7/001, publicado em outubro de 2023 no Tribunal de Justiça de Minas Gerais, resume bem toda a controvérsia encontrada nos nossos tribunais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO DE FAMÍLIA - DIVÓRCIO - REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS - PARTILHA - BENFEITORIA EM IMÓVEL DE TERCEIRO - VIA IMPRÓPRIA - PRETENSÃO INDENIZATÓRIA - IMPRESCINDIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO DO PROPRIETÁRIO - NÃO CABIMENTO DE DEBATE SOBRE DIREITO DE LAJE - RECURSO DESPROVIDO. 1. Deve ser mantida a sentença que extingue sem julgamento do mérito o pedido de indenização por benfeitoria realizada em terreno de propriedade de terceiro formulado em ação de partilha de bens. 2. Por força da aplicação dos art. 1253 e 1255 do CC/2002, opera presunção em favor do proprietário que torna imperiosa a sua participação em ação em que se discute pleito indenizatório baseado em benfeitorias realizadas no respectivo imóvel. 3. O debate acerca da possibilidade de configuração do direito de laje pressupõe indício mínimo de que a construção de que se trata resulta em unidade residencial autônoma.

V.V.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DIVÓRCIO C/C PARTILHA DE BENS - CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SOBRE A CASA DA GENITORA DO APELADO - DIREITO DE LAJE NÃO REGISTRADO - AUSÊNCIA DE DIREITO REAL - POSSIBILIDADE DE PARTILHA DO DIREITO DE POSSE - NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA AVALIAÇÃO DO BEM E BENFEITORIAS - RECURSO PROVIDO. 1. O fato de não ter sido oficializada a aquisição da propriedade, com o seu registro no Cartório de Registro de Imóvel, não há empecilho à partilha do direito de posse atinente à imóvel residencial construído sobre a laje. Realidade fática que não pode ficar a descoberto de tutela jurídica. 2. Inexistência de direito real. Benfeitorias erguidas sobre a laje. Possibilidade de partilha. Inteligência do art. 1510-A, do Código Civil. 3. Processo que não comporta o julgamento

⁵ Jornada Direito Civil (9.: 2022: Brasília, DF). IX Jornada Direito Civil: comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2002 e da instituição da Jornada de Direito Civil: enunciados aprovados. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2022. 56 p. Evento realizado pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ). Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/enunciados-aprovados-2022-vf.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2025.

antecipado da lide, ante a necessidade de partilhar o bem com conteúdo econômico, precedido da realização de prova pericial para avaliá-lo. 4. Sentença cassada para determinar o prosseguimento do processo, com a avaliação e partilha dos bem construído na constância do casamento. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.094949-7/001, Relator(a): Des.(a) Francisco Ricardo Sales Costa (JD Convocado), Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Armando Freire, Câmara Justiça 4.0 - Especiali, julgamento em 29/09/2023, publicação da súmula em 09/10/2023)⁶

No caso supracitado, o então casal edificou sobre a laje dos pais de um dos cônjuges, ao final da união foi requerido em sede de divórcio 50% (cinquenta por cento) do valor gasto com os materiais de construção e das benfeitorias feitas no imóvel.

Neste caso, aparentemente não foi requerido o reconhecimento do direito de laje, tampouco, o acórdão deixa claro se o imóvel constituído sobre a laje foi inteiramente edificado pelo casal, ou se foram realizadas apenas benfeitorias, por conter segredo de justiça não foi possível acessar os autos de origem, apenas o acórdão.

Diante disso, o juiz de primeira instância, com relação a partilha do referido imóvel, extinguiu o feito sem resolução do mérito por considerar a necessidade de ajuizamento de ação própria para discutir a indenização com os gastos na compra de material de construção e benfeitorias. Destacando que a indenização pretendida deveria ser pleiteada em face do proprietário do imóvel, nos termos do art. 1.255 do CC, ou seja, em face dos sogros e não do ex-cônjuge.

Em grau de recurso, o Desembargador Relator Sr. Francisco Ricardo Sales Costa, reconheceu a existência do direito de laje, pelo fato da construção configurar unidade residencial autônoma, contudo, diante da pendência de registro não estaria configurado o direito real, sendo possível a partilha do direito de posse do bem imóvel de valor econômico.

No entanto, o Relator foi voto vencido prevalecendo a divergência do Desembargador, Relator para o acórdão, Sr. Armando Freire, o qual considerou que não havia nos autos provas de que a edificação resultava em imóvel autônomo. A Desembargadora 2ª vogal, Sra. Lílian Maciel, asseverou que o pedido da parte autora, ora apelante, foi de indenização sobre 50% (cinquenta por cento) dos valores gastos com a construção e benfeitorias, destacando que não havia nos autos documentos hábeis a provar a posse ou propriedade do imóvel.

⁶ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível 1.0000.23.094949-7/001. Apelante: I.R.B. Apelado: L.C.B. segredo de justiça. Ação de Divórcio c/c Partilha de Bens. Relator do Acórdão: Des.(a) Armando Freire. Belo Horizonte. 09 out. 2023. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=1288077A26D9D0D5DC220CE1CFFAB01C.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.23.094949-7%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar. Acesso em 19 mar. 2025.

Podemos constatar, que a possibilidade de regularização e individualização da propriedade dessas construções é pouco conhecida pelos advogados, pois, no caso supracitado a parte autora sequer pediu o reconhecimento desse direito que certamente seria mais benéfico ao cliente.

Caso as partes não tenham observado a disposição legal, mantendo o imóvel em situação irregular, ao analisar o caso concreto é importante averiguar: houve cessão do direito de laje, ou da fração do terreno? Essa cessão ocorreu de forma gratuita ou onerosa? O imóvel edificado constitui unidade residencial autônoma?

Se no caso concreto restar configurada a possibilidade de regularização daquela construção por meio dos institutos estudados nos tópicos anteriores, caberá a parte que o alega fazer provas de que houve a cessão e o exercício desse direito pelo então casal, as provas poderão ser documentais ou testemunhais.

Nos autos do divórcio, na pendência de registro, caberá a partilha da posse do imóvel com conteúdo econômico. Para tanto, será imprescindível provas de que o imóvel constitui unidade autônoma, bem como, de que houve a cessão do direito de laje ou de fração do lote, ainda que de maneira informal, a fim de demonstrar que não há má-fé dos possuidores ainda que o imóvel esteja em situação irregular.

A posse é tutelada pelo ordenamento jurídico de forma autônoma e independente da propriedade, podendo até mesmo se opor a vontade do proprietário do bem.

“Como visto, o possuidor tem direito a que seja protegida a sua posse, ainda que desprovida de título jurídico que a justifique. Tão intensa é a proteção possessória que o possuidor tem direito a conservar a posse independentemente ou até mesmo contra a vontade do proprietário do bem” (TEPEDINO, Gustavo, 2024, v.5, p. 27).

O Enunciado n. 492 da V Jornada de Direito Civil do CJF (2011) estabelece que “a posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela”⁷.

Esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça em situação análoga, na qual se debatia a possibilidade ou não de partilha do bem imóvel situado em loteamento irregular.

⁷ Jornada Direito Civil (5.: 2012: Brasília, DF). V Jornada Direito Civil. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Evento realizado pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ). Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2025.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DIVÓRCIO CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. IMPROCEDÊNCIA. PARTILHA DE BEM IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUTONOMIA ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DIREITO POSSESSÓRIO. EXPRESSÃO ECONÔMICA DO DIREITO POSSESSÓRIO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ DOS POSSUIDORES QUANTO À NÃO REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE PARTILHA DO DIREITO POSSESSÓRIO. (...). 4- Não apenas as propriedades formalmente constituídas compõem o rol de bens adquiridos pelos cônjuges na constância do vínculo conjugal, mas, ao revés, existem bens e direitos com indiscutível expressão econômica que, por vícios de diferentes naturezas, não se encontram legalmente regularizados ou formalmente constituídos sob a titularidade do casal, como, por exemplo, as edificações realizadas em lotes irregulares sobre os quais os cônjuges adquiriram direitos possessórios. 5- Dada a autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito possessório, a existência de expressão econômica do direito possessório como objeto de partilha e a existência de parcela significativa de bens que se encontram em situação de irregularidade por motivo distinto da má-fé dos possuidores, é possível a partilha de direitos possessórios sobre bem edificado em loteamento irregular, quando ausente a má-fé, resolvendo, em caráter particular, a questão que decorre da dissolução do vínculo conjugal, e relegando a segundo momento a discussão acerca da regularidade e formalização da propriedade sobre o bem imóvel. 6- Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 1739042 SP 2018/0077442-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 08/09/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/09/2020)⁸

Nesse julgado a Ministra Nancy Andrigli destacou que a averbação dos imóveis em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis tem caráter obrigatório, nos termos da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73.

Contudo, reconheceu nesse acórdão a autonomia existente entre o direito de posse e o direito de propriedade, bem como a expressão econômica do direito possessório em possível partilha entre os cônjuges no momento de dissolução do vínculo conjugal.

“Diante desse cenário, a melhor solução acerca da questão controvertida está em admitir a possibilidade de partilha de direitos possessórios sobre bem edificado em loteamento irregular, quando ausente a má-fé dos possuidores (como na hipótese em exame), resolvendo, em caráter particular e imediatamente, a questão que diz respeito somente à dissolução do vínculo conjugal, relegando a um segundo e oportuno momento as eventuais discussões acerca da regularidade e da formalização da propriedade sobre o bem imóvel” (ANDRIGHI, Nancy, 2020).⁹

Portanto, se a propriedade do imóvel em favor do casal estiver reconhecida em matrícula própria, ou seja, se o imóvel estiver em situação regular, será partilhado entre o casal sem maiores problemas.

⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial SP 1739042. Recorrente S DA S. Recorrido J C N. Segredo de justiça. Ação de Divórcio c/c Partilha de Bens. Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI. Brasília. 16 set. 2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em 19 mar. 2025.

⁹ *Ibidem* nota 7.

Contudo, se o imóvel estiver irregular, mas presentes todos os requisitos para o reconhecimento do direito, sendo possível a regularização da unidade autônoma nos moldes expostos nos tópicos anteriores, e se a posse for de boa-fé, o objeto da partilha será a posse do imóvel com conteúdo econômico.

Essa mudança legislativa, tratada corretamente dentro do judiciário, certamente irá impactar na vida de milhares de famílias que passarão a ter uma meação mais justa, e até mesmo direitos sucessórios respeitados em caso de falecimento do cônjuge.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A lei nº. 13.465/2017 trouxe importantes alterações para o Direito Imobiliário, com reflexos no Direito das Famílias, é inegável o viés social da referida lei que acabou por reconhecer no âmbito jurídico o direito de propriedade a milhares de famílias residentes em imóveis irregulares, na sua grande maioria, em regiões periféricas.

O diploma legal trouxe uma série de inovações na regularização fundiária urbana e rural do Brasil, neste artigo, por fins didáticos, fizemos um recorte para analisar especificamente o direito real de laje e a instituição do condomínio urbano simples no contexto familiar, ou seja, nas situações em que se constroem acima, abaixo ou nos fundos da casa do familiar proprietário do imóvel base.

Antes dessa alteração legislativa, mesmo que existisse um acordo entre as partes, no âmbito jurídico a propriedade era atribuída ao titular da construção-base ou do lote, mesmo em caso de aquisição onerosa desses imóveis. Se o titular do imóvel quisesse vendê-lo, não poderia fazê-lo de forma individualizada de modo que a venda, juridicamente válida, deveria englobar todos os imóveis.

Essa realidade marginalizava parcela significativa da população que não tinha acesso à casa própria por outros meios.

Com o advento da lei nº 13.465/2017, tornou-se possível o reconhecimento do direito real de laje das casas erigidas sobre ou sob a construção base, bem como a instituição do condomínio urbano simples para aquelas construídas no mesmo lote.

Com a regularização, esses imóveis são dotados de autonomia jurídica, com uma matrícula separada da construção principal. Essa mudança na legislação confere um valor econômico maior ao imóvel, que poderá ser negociado de forma independente no mercado imobiliário, incluindo a possibilidade de financiamento ou de ser dado como garantia para empréstimos.

É fundamental que os operadores do Direito compreendam essa nova abordagem estabelecida pela legislação atual, uma vez que ainda há decisões judiciais que se baseiam na norma prevista no artigo 1.255 do Código Civil, especialmente nos casos onde não há registro da unidade autônoma, conferindo aos titulares desses imóveis apenas a restituição do valor gasto com a construção, montante de difícil comprovação e que gera um prejuízo enorme, pois desconsidera o valor agregado ao bem imóvel.

A falta de registro não obsta o direito, apenas acarreta àquele que o alega o ônus da prova, pois a posse é tutelada pelo ordenamento jurídico de forma autônoma e independente da propriedade, podendo até mesmo se opor a vontade do proprietário do bem.

Neste novo cenário, é fundamental que as partes envolvidas deixem claro todos os aspectos do acordo relacionado à dinâmica familiar. Essa é a única maneira de evitar complicações futuras, é possível modular como a propriedade será tratada no futuro inventário ou em caso de divórcio, e buscar adequar esses efeitos para que atendam aos interesses de todos os envolvidos.

Em regra, a propriedade é considerada perpétua, absoluta e exclusiva, portanto, qualquer restrição a esse direito, deve ser previamente acordado entre as partes e formalizado por escrito.

Em caso de divórcio, o casal possuidor do imóvel pendente de registro, poderá partilhar a posse do imóvel com conteúdo econômico. Para tanto, será imprescindível provas de que o imóvel constitui unidade autônoma, e que houve a cessão do direito de laje ou fração do lote para construção, ainda que de maneira informal, a fim de demonstrar que não há má-fé dos possuidores apesar da situação irregular.

Esse entendimento é fundamentado pelo Enunciado n. 492 da V Jornada de Direito Civil do CJF (2011), e no julgamento do REsp: 1739042 SP, no qual a Ministra Nancy Andrighi destacou que a averbação dos imóveis em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis tem caráter obrigatório, nos termos da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. Contudo, reconheceu a autonomia existente entre o direito de posse e o direito de propriedade, bem como a expressão econômica do direito possessório em possível partilha entre os cônjuges no momento de dissolução do vínculo conjugal.

Portanto, se o imóvel estiver em situação regular possuindo matrícula própria, a propriedade do imóvel será partilhada, contudo, se a propriedade estiver irregular, mas presentes todos os requisitos para o reconhecimento do direito, o objeto da partilha será a posse do imóvel com conteúdo econômico.

É fundamental a ampliação do debate jurídico sobre esse tema, para que a população seja informada adequadamente sobre a importância da regularização das propriedades irregulares, pois o acesso a esse tipo de informação ainda é restrito no Brasil, e para que os operadores do Direito possam analisar e defender adequadamente os interesses das partes envolvidas.

REFERÊNCIAS

TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina B. Fundamentos do Direito Civil - Vol. 6 - Direito de Família. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9788530994532. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994532/>. Acesso em: 20 mar. 2025.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil - Vol. 5 - Direitos Reais. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. *E-book*. ISBN 9786559649365. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649365/>. Acesso em: 15 mar. 2025.

TEPEDINO, Gustavo. Propriedade: um terrível direito? Editorial. In: Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, vol. 31, n. 1, jan./mar., 2022, pp. 11-13

OVANDO JÚNIOR, Altivo. Regularização fundiária urbana. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 12 abr. 2025.

Jornada Direito Civil (5.: 2012: Brasília, DF). V Jornada Direito Civil. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Evento realizado pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ). Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2025.

Jornada Direito Civil (9.: 2022: Brasília, DF). IX Jornada Direito Civil: comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2022 e da instituição da Jornada de Direito Civil: enunciados aprovados. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2022. 56 p. Evento realizado pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ). Disponível em:

<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/enunciados-aprovados-2022-vf.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2025.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível 1.0000.23.094949-7/001. Apelante: I.R.B. Apelado: L.C.B. segredo de justiça. Ação de Divórcio c/c Partilha de Bens. Relator do Acordão: Des.(a) Armando Freire. Belo Horizonte. 09 out. 2023. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=1288077A26D9D0D5DC220CE1CFFAB01C.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.23.094949-7%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar. Acesso em 19 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial SP 1739042. Recorrente S DA S. Recorrido J C N. Segredo de justiça. Ação de Divórcio c/c Partilha de Bens. Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI. Brasília. 16 set. 2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em 19 mar. 2025.

BRASIL. Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera Leis; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1988.

BRASIL. Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973.