DIREITO REAL DE LAJE

B·B·Q
BRASIL
I
BBQ

CONCEITOS*

O DIREITO REAL DE LAJE - "***não é temporário, mas sim perene**, ou ao menos persiste até que a construção pereça. Confere ao seu titular direito próximo ao da propriedade plena sobre a ~~segunda~~ construção, tanto assim que os §§ 1º. e 3º preveem o descerramento de matrícula própria para a unidade autônoma, o que não se admite no direito real de superfície*.

NOVA MODALIDADE DE PROPRIEDADE - *limitada à construção, mas sem implicar situação de condomínio, quer tradicional, quer edilício, entre o proprietário do solo/acessão (concedente da laje) que se encontra abaixo*.

FUNÇÃO DE REGULARIZAÇÃO - *voltado à população de baixa renda, que levantou construções sobre construções, com titularidades distintas."* *http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/DES. FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO

DIREITO DE SUPERFÍCIE E O DIREITO DE LAJE

DIREITO DE SUPERFÍCIE

– somente poderia ser constituído sobre o solo (opinião jurisprudencial majoritária);

- **VINCULADO AO SOLO – DIREITO REAL (COISA PRÓPRIA) INCORPORADA EM COISA ALHEIA (TERRENO);**
- **TEMPORÁRIO;**
- **NÃO TEM MATRÍCULA PROPRIA – VINCULADO À MATRÍCULA MÃE**
- **PARTE LOCALIZADA NO IMÓVEL**
- **DIREITO DE PREFERÊNCIA**
- **DIREITO DE SEGUNDO GRAU - INADIMISSILIDADE**
- **DIREITO DE ELEVAÇÃO OU SOBRELEVAÇÃO – INADIMISSILIDADE**

(construção de um novo andar com posterior instituição de condomínio)

DIREITO DE SUPERFÍCIE E O DIREITO DE LAJE

DIREITO DE LAJE

– CONSTITUÍDO SOBRE A SUPERFÍCIE SUPERIOR OU INFERIOR DA CONSTRUÇÃO BASE;

- **SEM VÍNCULO AO SOLO;**
- **PERENE (Art. 1.510-E);**
- **TEM MATRÍCULA PROPRIA (Art.1.510-A);**
-
- **NÃO TEM FRAÇÃO IDEAL VINCULADA (Art.1.510-A,§4º);**
- **DIREITO DE PREFERÊNCIA (Art. 1.510-D e §§ 1º e 2º)**
- **DIREITO DE SEGUNDO GRAU (Art. 1510-A§6º).**

ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL

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

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

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

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

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

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

ANUÊNCIA/LICENÇA

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

Art. 1.510-B. **É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local**.

FEIJÃO
50 KGS
27,00
39,00

COMPARTILHANDO AS DESPESAS

Art. 1.510-C. **Sem prejuízo, no que couber**, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, **para fins do direto real de laje**, **as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato**:

PARTES QUE SERVEM AO PRÉDIO

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, <u>ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje</u>;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão **direito de preferência**, em igualdade de condições com terceiros, **os titulares da construção-base e da laje**, nesta ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se **o contrato dispuser de modo diverso**.

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

§ 2º Havendo mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, **assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada**.

FORMA DE EXTINÇÃO

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”

FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE – DES. FRANCISCO LOUREIRO

1) celebração de **NEGÓCIO JURÍDICO *INTER VIVOS*** levado ao Oficial de Registro de Imóveis. - *Art. 108 CC. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*.

- **PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE** - Registro subordinado à regularidade dominial do imóvel do concedente

2) NEGÓCIO JURÍDICO *CAUSA MORTIS*

- **TESTAMENTO**, no qual o testador atribua a primeira construção a um legatário, e a segunda construção, sobreposta, em favor de outro legatário. A aquisição do direito real, em tal hipótese, se dá pela morte, por força do princípio da saisine (art. 1.790 CC), e o registro terá natureza meramente regularizatória.

3) USUCAPIÃO, em diversas modalidades: extraordinária, ordinária, especial urbana, ou mesmo entre ex-cônjuges ou companheiros. Apenas as modalidades de usucapião especial rural e coletiva são incompatíveis com o novo instituto.

O problema pode surgir se o concedente, titular de direitos sobre o terreno, não tiver o domínio formal do imóvel. **Embora singular, pode ser declarada a usucapião e descerrada a matrícula, levando em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da construção e mera menção ao terreno onde está erigida. Nada impede, também, a usucapião administrativa, desde que com a concordância do titular dominial do terreno e confrontantes**.

4) MEDIANTE SENTENÇA JUDICIAL (EFETIVIDADE NO DIREITO DE FAMÍLIA).

Exemplo: partilha judicial em divórcio, na qual, diante a impossibilidade da divisão, ou inconveniência da venda, determine o juiz que **o primeiro piso seja atribuído a um dos cônjuges e o segundo piso ao outro**.

DIREITO POR CONCREÇÃO OU POR CISÃO?

Na modalidade por CONCREÇÃO (a construir), prevista no caput do artigo 1.510-A, permite a lei que o concedente "ceda a superfície inferior ou superior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo".

Cede-se a laje vazia e se concede o direito de construir. A construção é feita, portanto, pelo titular do direito real de laje.

Na modalidade por **CISÃO (construção já existente)**, **<u>não prevista expessamente pelo legislador</u>**, o imóvel já se encontra construído sobre a laje. O proprietário, quando construído por ele, aliena a parte superior da construção, mediante constituição de direito real de laje, remanescendo como dono do solo e do pavimento inferior; em outras palavras, transfere parte das construções já existentes (a parte superior).

“A doutrina admite tal possibilidade (CISÃO) ao tratar do direito real de superfície (art. 1.369 CC). No direito real de laje, porém, a situação é diversa, pois existe vedação expressa da lei. Diz o § 7º que o “disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si”. ***Em outras palavras, não deseja a lei que o direito real de laje crie uma nova modalidade de alienação de unidades autônomas já construídas pelo empreendedor ou concedente. Essa a razão pela qual a laje se dá somente por concreção: o concedente cria direito real de laje, para que o adquirente possa construir um novo pavimento, até então inexistente***.”

Comentário Bruno Santolin –

- **- E se o imóvel (acessão) foi construído pelo terceiro?**
- **- Não estamos diante de Instituto que visa a regularização?**
- **- Respeito às norma urbanísticas (§6 art. 1510-A)?**
- **- O que a lei parece vedar é a regularização, via direito de laje, para uma situação de regularização via Instituição/Especificação de Condomínio!**

ALTERAÇÃO NA LEI 6015/73

“Art. 176. .....

.....

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no Registro de Imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.” (NR)

FORMAS DE CONSTITUIÇÃO

- PARA CONSTRUIR (CONCREÇÃO)

- Titular do direito de laje irá edificar.
- Existe a edificação no solo
- Não existe a construção na laje
- Observância de questões urbanísticas

- JÁ CONSTRUÍDO (CISÃO) POR TERCEIRO

- Regularizar situação de fato já existente
- Proprietário constrói e institui direito de laje para alienar
- Questões Urbanísticas?

EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR (CONCREÇÃO)

- Averba-se a construção existente.
- Institui-se o regime de direito de laje com a averbação na matrícula originária
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma.
- Registra-se a transferência do direito de construir Na matrícula aberta

MODELO (CONCREÇÃO)

MATRÍCULA MÃE

Av.1-x.xxx. - **Averbação de Construção Normal** (construção base feita pelo proprietário do terreno).

Av.2-x.xxx. - **Averbação da Viabilidade de Construção na Laje (primeira construção)** - Procede-se a esta averbação, em conformidade como o Alvará de Construção ou Certidão Municipal de Viabilidade, tendo por objeto atestar a viabilidade urbanística da construção de um pavimento sobre a superfície superior do imóvel objeto da Av.1-xxx retro, com as seguintes características .....

MODELO DA INSTITUIÇÃO SOBRE A CONSTRUÇÃO BASE NA MATRÍCULA MAE

Av.3-x.xxx. - **Instituição do Direito Real de Laje -** Procede-se a esta averbação, nos termos do §9º do art. 176 da Lei 6.015/73, c/c o art. 1.510-A e ss do Código Civil para constar que, nos termos do R.1 da matrícula n. x.xxx, Livro 2 desta Serventia, o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula **CONCEDEU a FULANO DE TAL, xxxxxx, o direito de construir sobre a superfície da laje da edificação descrita na Av.1-xxx retro.**

Av.4-x.xxx. - **Notícia Edificação na 1ª Laje** - Procede-se a esta averbação para publicizar que, nos termos da Av.x.xxx Livro 2 desta Serventia, foi edificado sobre a laje do imóvel objeto da presente matrícula, a seguinte construção: xxxxxxx

MODELO DE ABERTURA DE MATRÍCULA E REGISTRO DO DIREITO REAL DE LAJE

IMÓVEL: **A superfície superior da construção (LAJE) medindo xx,xxm²**, incidente sobre uma casa/cômodo/apartamento edificado(a) sobre o imóvel objeto da matrícula n. x.xx, Livro 2, desta Serventia, situado na Rua Projeta s/n., Vila Maria, município de Vargem Alta (ES). //
PROPRIETÁRIO: FULANO DE TAL (dono do terreno e da construção base).

R.1-x.xxx
DIREITO DE LAJE – Nos termos da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Laje, o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula CONCEDEU a FULANO DE TAL, xxxxxx, pelo preço de R$ xxxx, o direito de construir sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para fins exclusivos da construção de 01 Pavimento constituído de um apartamento residencial, tudo nos limites estabelecidos no Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Vargem Alta (ES) em xx/xx/xx e que faz parte integrante do título, nos seguintes termos: um apartamento contendo dois quartos, uma sala, uma cozinha, dois banheiros, xxxxxxx, com área total de xx,xxm².

MODELO DA INSTITUIÇÃO SOBRE A LAJE NA MATRÍCULA DA LAJE

Av.2-x.xxx. - **Averbação da Construção sobre a 1ª Laje**

Av.3-x.xxx. - **Instituição do Direito Real de Laje -** Procede-se a esta averbação, nos termos do §9º do art. 176 da Lei 6.015/73, c/c o §6º do art. 1.510-A e ss do Código Civil, para constar que o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula (Laje edificada sobre a construção base), **com a anuência do proprietário da construção base e do município de xxxx** CONCEDEU a FULANO DE TAL, xxxxxx, o direito de construir sobre a superfície da laje da edificação objeto da AV.2-X.XXX.

Av.2-x.xxx. - **Averbação da Viabilidade ou Inviabilidade de Construção na Segunda Laje (segunda construção)** - Procede-se a esta averbação, em conformidade como o Alvará de Construção ou Certidão Municipal de Viabilidade, tendo por objeto atestar a viabilidade urbanística da construção do 2º Pavimento sobre o imóvel objeto da Av.x-xxx retro, com as seguintes características .....:

~~R.3-x.xxx. **Instituição do Direito Real de Laje** – De acordo com a **Escritura Pública de Instituição e Especificação de Direito Real de Laje** lavrada em xx/xx/xxxx pelo Notário e Registrador do Serviço Notarial e Registral do município de XXXXX às fls. xxx, Livro xxx-Aux., e demais documentos que ficam arquivados nesta Serventia, os proprietários **FULANOD E TAL e sua esposa BELTRANA**, todos já qualificados, **instituíram o Direito Real de Laje sobre a Construção constante no imóvel objeto da presente matrícula (Av.1-x.xxx)**, para que cada unidade constitua-se autônoma e vendável, nos termos e para os fins da lei n. 10.406/2002 (artigo 1.510-A e ss). A edificação não possui denominação especial e possui finalidade residencial, sendo composta de **02 (dois) pavimentos e 02 (duas) unidades residenciais**, assim especificadas: /// **Unidade 01** – (Construção-Base) composta de um apartamento residencial localizado no primeiro pavimento caracterizado pelo **n. 101**, com as seguintes áreas: **real**: 70,00m² de construção; **Unidade 02** – (Direito Real de Laje) A superfície incidente sobre a laje do apartamento n. 101 - destinada a construção de um apartamento – caracterizada pelo **n. 201**, com as seguintes áreas: **real**: 70,00m²; de construção: //~~

~~**A área total construída do imóvel é de cento e quarenta metros quadrados (140,00m²)** e o imóvel encontra-se totalmente concluído com infraestrutura e superestrutura em concreto armado. //~~

~~**Nos termos do §1º do artigo 1.510-C do CC, são partes que servem a todo o edifício**: a) os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; b) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; c) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício. ////////////////~~

~~**São partes de propriedade exclusiva** a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente e composta de número de peças, com a descrição, área e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., até a sua interseção com as linhas, encanamentos e tubulações-troncos, sendo o telhado/terraço destinado ao uso exclusivo ao titular da laje. //~~

~~**UNIDADES AUTÔNOMAS** - O Edifício, nos termos do Código Civil é constituído de 02 (duas) unidades autônomas com a seguinte individuação: //~~

~~**APARTAMENTO 101** - constituído de uma garagem (xx,xxm²), uma sala, uma copa, uma cozinha, uma circulação, dois quartos (sendo uma suíte) e um banheiro social, com área total de 70,00m², com área privativa de 65,00m², área comum de 5,00m², e a respetiva fração ideal de xx,xx% do terreno. //~~

~~**DIREITO REAL DE LAJE (APARTAMENTO 201)** – A superfície incidente sobre a laje do apartamento 101 – destinada à construção do Apartamento n. 201, constituído de uma sala e copa conjugadas, uma varanda, uma cozinha, uma área de serviço, uma circulação, três quartos (sendo uma suíte) e um banheiro social, com área privativa de 65,00m², área comum de 5,00m², sem qualquer fração ideal no terreno base. //~~

Vargem Alta (ES), registrado em #DATA_ATO#, e o documento que deu origem ao ato ora praticado, prenotado conforme número e data supra. Selo: #SELO_USADO# ////////////////////////////////////

O Oficial Titular

_____

#NOM_RESPONSAVEL#

AV.X-X.XXX. Protocolo n. XX.XX. Data: XX de XXX de 20XX. **Averbação Notícia - Abertura de Matrículas** - Procede-se a esta averbação nos termos da **Escritura Pública de Instituição e Especificação de Direto Real de Laje** lavrada em xx de xxx de xxxx, pelo Tabelião do Serviço Notarial e Registral do município de Xxxxxxx (ES), às fls. 005/010, Livro n. xxx-Aux., **para constar que foram abertas 02 (duas) matrículas (ns. x.xxx e x.xx, de ordem, Livro 2 desta Serventia) inerentes às unidades autônomas do Edifício xxx**.
///

EDIFICAÇÃO PREEXISTENTE
X
NORMAS URBANÍSTICAS

- Construção existente do 1º pavimento e da construção sobre a LAJE do mesmo (ambas não averbadas).
- **Institui-se o regime de direito de laje (?)**

- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (é ônus?)

- Abre-se matrícula para a unidade autônoma.

- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta.

MODELO 3 (CISÃO)

Av.1-x.xxx. - Averbação de Construção explicitando que o pavimento 1 foi erigido pelo proprietário do terreno e pavimento 2 foi erigido pelo terceiro detentor da laje).

Av.2-x.xxx. (MATRÍCULA MÃE)
Direito de Laje – INSTITUIÇÃO

USUFRUTO – USO – HABITAÇÃO- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ***Nada impede, porém, a instituição de direito real de usufruto, uso, habitação, compromisso de compra e venda, ou direitos reais de garantia, inclusive a propriedade fiduciária. Claro que, na hipótese de excussão da garantia real, o arrematante se sub-rogará na titularidade do direito real de laje, e não terá direito sobre o terreno onde se assenta a construção, nem sobre o pavimento inferior***

~~SOBRELEVAÇÃO~~ E DIREITO DE SUPERFÍCIE - ***~~não cabe a instituição de direito real de laje em segundo grau (sobrelevação), em razão de expressa vedação legal~~. Também a instituição de direito real de superfície sobre o direito real de laje é incompatível, porque importaria em construção de segundo grau, vedada pelo legislador*** **(Des. Francisco Eduardo Loureiro).**

DA PENHORA

Art. 57. O art. 799 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a
vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 799. .....
.....
Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

X – requerer a intimação do titular da construção-base, além, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje.

XI – requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.” (NR)

E A AUTONOMIA?

OBRIGADO !

Bel. Bruno Santolin Cipriano
Oficial Titular do Registro Geral de Imóveis
Cartório 1º Ofício de Vargem Alta-ES

(28) 3528-1139
santobru@terra.com.br