

COLEÇÃO CADERNOS IRIB



DIREITO DE LAJE

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO

DIREITO DE LAJE

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO

Ficha Catalográfica

Couto, Marcelo de Rezende Campos Marinho.

Direito de Laje /

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto.

-- São Paulo, 2020

90p. (Série Cadernos IRIB)

ISBN: 9 788563 600165

1. Direitos Reais. 2. Direito Registral Imobiliário. 3. Direito de Laje. I. Jacomino, Sérgio, coord. II. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. III. Série.

CDU – 347.256

Nota de responsabilidade (*disclaimer*)

Este Caderno é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registrais. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar (ou não), de modo singular, a prática do ato de registro. Tal mister, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

O IRIB e o autor se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

DIREITO DE LAJE



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

EXPEDIENTE IRIB

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: **Sérgio Jacomino** (SP)
Vice-presidente: **Jordan Fabrício Martins** (SC)
Secretário Geral: **João Baptista Galhardo** (SP)
1º Secretária: **Fabiane de Souza Rodrigues Quintão** (MG)
Tesoureiro Geral: **George Takeda** (SP)
1º Tesoureira: **Denize Alban Scheibler** (RS)
Diretora Social: **Naila de Rezende Khuri** (SP).

DIRETORIA NOMINATIVA

Pesquisador de Novas Tecnologias: **Caleb Matheus Ribeiro de Miranda** (SP), Diretor de Relações Institucionais: **Daniel Lago Rodrigues** (SP), Diretor de Tecnologia da Informação: **Flauzilino Araújo dos Santos** (SP), Diretor de Relações Internacionais: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP), Diretora da Escola Nacional de Registradores – ENR: **Daniela Rosário Rodrigues** (SP), Diretor de Assuntos Agrários: **Izaias Gomes Ferro Junior** (SP), Coordenador Editorial: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP).

CONSELHO DELIBERATIVO

Região Norte: **Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira** (AC), **José Marcelo de Castro Lima Filho** (AM), **Cleomar Carneiro de Moura** (PA), **Milton Alexandre Sigrist** (RO), **Mirly Rodrigues Martins** (RR), **Marlene Fernandes Costa** (TO). **Suplentes:** **Rafael Ciccone Pinto – In Memoriam** (AC), **Francisco Jacinto Oliveira Sobrinho** (RO), **Kênnya Rosaly Lopes Távora** (RR), **Ionize Rodrigues da Silva** (TO).

Região Nordeste: **Jackson Ivan Paula Torres** (AL), **Milton Barbosa da Silva** (BA), **Ana Teresa Araújo Mello Fiúza** (CE), **Felipe Madruga Truccolo** (MA), **Walter Ulysses de Carvalho** (PB), **Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo** (PE), **Abmerval Gomes Dias** (PI), **Aldemir Vasconcelos de Souza Jr.** (RN), **Estelita Nunes de Oliveira** (SE). **Suplentes:** **Neusa Maria Arize Passos** (BA), **Ana Carolina Pereira Cabral** (CE), **Fábio Salomão Lemos** (MA), **Roberto Lucio Pereira** (PE), **Sérgio Abi-Sáber Rodrigues Pedrosa** (SE).

Região Centro-Oeste: **Manoel Aristides Sobrinho** (DF), **Ângelo Barbosa Lovis** (GO), **Haroldo Canavarros Serra** (MT), **Marco Aurélio Ribeiro Rafael** (MS). **Suplentes:** **Igor França Guedes** (GO), **Juan Pablo Correa Gossweiler** (MS).

Região Sudeste: **Kênia Mara Felipetto Malta Valadares** (ES), **Luciano Dias Bicalho Camargos** (MG), **Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza** (RJ), **Flaviano Galhardo** (SP).

Suplentes: Jocsã Araújo Moura (ES), Sérgio Ávila Doria Martins (RJ), José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira (MG).

Região Sul: Gabriel Fernando do Amaral (PR), Cláudio Nunes Grecco (RS), Christian Beurlen (SC). **Suplentes:** José Luiz Germano (PR), Bianca Castellar de Faria (SC), Marcos Costa Salomão (RS).

CONSELHO FISCAL

Titulares: Geraldo Augusto Arruda Neto (PR), Marcelo de Rezende C. M. Couto (MG), Jé-
verson Luís Bottega (RS), Aurélio Joaquim da Silva (MG), Gustavo Faria Pereira (GO). **Su-
plentes:** André Villaverde de Araújo (PE), Ynara Ramalho Dantas Mota (PE), Marcos Alber-
to Pereira Santos (PA).

CONSELHO DE ÉTICA

Titulares: Ademar Fioranelli (SP), Eduardo Sócrates C. Sarmento Filho (RJ), Marcos de
Carvalho Balbino (MG). **Suplentes:** Alexandre Gomes de Pinho (SP), Sérgio Neumann
Cupolilo (SC), Miguel Angelo Zanini Ortale (SC).

CONSELHO DELIBERATIVO (membros natos)

Adolfo Oliveira - *In Memoriam* (RJ), Carlos Fernando Westphalen Santos - *In Memoriam* (RS),
Dimas Souto Pedrosa - *In Memoriam* (PE), Elvino Silva Filho - *In Memoriam* (SP), Francisco
José Rezende dos Santos (MG), Helvécio Duia Castello (ES), Ítalo Conti Júnior (PR), Jether Sot-
tano (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Julio de Oliveira Chagas Neto - *In Memoriam* (SP),
Lincoln Bueno Alves (SP), Ricardo Basto da Costa Coelho (PR), Sérgio Jacomino (SP).

Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – CEP 01311-300 –
São Paulo – SP. Telefones: (11) 3289 3599; 3289 3321 – www.irib.org.br – irib@irib.org.br

Editor

Sérgio Jacomino

Editor Assistente

Fábio Fuzari

Capa e diagramação

Patricia Delgado da Costa

PREFÁCIO

Em 2016 recebi telefonema de eminente figura da República dizendo que indicara meu nome para compor um grupo de trabalho no âmbito do Ministério das Cidades, que apresentaria uma proposta legislativa do Poder Executivo Federal referente ao Plano Nacional de Regularização Fundiária Urbana. Impactado com o telefonema, aproveitei um estacionamento público na Avenida da Consolação (em São Paulo, capital), para dedicar-me a melhor atender ao interlocutor, buscando compreender a extensão do trabalho a ser realizado.

Sucedeu a edição da Portaria n. 326, de 18/7/2016, que constituiu o Grupo de Trabalho denominado Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária (GTRPNRF), do Senhor Ministro das Cidades (DOU 19/7/2016, seção 2, pág. 43), com a finalidade de: I - Debater propostas de alteração do marco legal de regularização fundiária; e, II - Definir diretrizes e metas para a Política Nacional de Regularização Fundiária.

O GTRPNRF contou com a participação de juristas e urbanistas, dentre os quais destaco o registrador José de Arimateia Barbosa, vice-presidente do IRIB para o Estado de Mato Grosso; os desembargadores Marcelo Martins Berthe e Antônio Carlos Alves Braga Junior, ambos do TJSP; especialistas em regularização fundiária, como Renato Guilherme Góes, presidente do Programa Cidade Legal SP, da Secretaria da Habitação; Sílvio Eduardo Marques Figueiredo, Diretor do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades; os advogados Rodrigo Numeriano Dubourcq Dantas, Consultor Jurídico do Ministério das Cidades; Pedro Krahenbuhl, Consultor Legislativo do SECOVI; e urbanistas, como Lair Alberto Soares Krahenbuhl. Outros respeitáveis integrantes do Grupo de Trabalho deixam aqui de ser mencionados apenas em razão dos limites deste texto.

Após meses de exaustivas reuniões em Brasília e em São Paulo, com a convicção de que não seria possível fazer a regularização fundiária que o país necessita sem a quebra de alguns paradigmas,

o Grupo de Trabalho chegou a uma proposta muito rica e que acabou consubstanciada integralmente na Medida Provisória n. 759, de 22/12/2016, convertida na Lei n. 13.465, de 11/7/2017. Essa Lei é uma das faces do direito humano à moradia digna, conforme aspiração da Carta Magna. Nossa intenção foi apresentar um texto legal consistente, que se torne um instrumento mais eficiente para dar vazão à imensa demanda de regularização fundiária que o Brasil tem.

A Lei n. 13.465, de 2017, além do viés procedimental para simplificar o procedimento da Reurb, trouxe alguns institutos inovadores como a Legitimação Fundiária, batizada com esse nome por sugestão de Sérgio Jacomino quando procurávamos um *nomen juris* para essa nova forma de aquisição originária da propriedade. A titulação dos ocupantes se constituía, até então, no gargalo da regularização fundiária, pois apenas pequeno percentual do que era regularizado chegava a ser titulado. Destaque-se, também, importantes instrumentos como o *direito real de laje*¹ (art. 1510-A e segs, CC.), as duas novas espécies de condomínios (o de lotes e o urbano simples), as alterações no procedimento do reconhecimento da usucapião extrajudicial, as novas regras sobre o loteamento com acesso controlado, a extinção da propriedade imóvel pelo abandono, o reconhecimento legal do SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, e a criação do ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico.

Durante as discussões do Grupo de Trabalho observou-se que o *direito de laje*, além de contribuir para pacificação social, ao regular essa realidade social e econômica presente em praticamente todas as cidades do país, poderia se constituir em importante veículo de capa-

¹ Os direitos reais, diferentemente dos pessoais ou obrigacionais, não podem derivar de forma exclusiva da manifestação volitiva das partes, uma vez que, dentre as suas características, destaca-se a legalidade.

citação econômica e de realização de políticas públicas de habitação.

Nossa sugestão fora elaborada dentro desse viés, porém foi substancialmente alterada na Casa Civil da Presidência da República com a edição da Medida Provisória n. 759/2016. Durante o processo legislativo de sua conversão em lei foi possível recuperar boa parte do que inicialmente proposto, graças ao acesso à assessoria legislativa do Relator da Comissão Mista e aos consultores do Senado Federal, entre os quais destaco o Dr. Carlos Eduardo Elias de Oliveira. Em relação ao texto da Medida Provisória, o resultado foi manifesto aprimoramento do conjunto normativo.

O texto inicial fora resultado de reflexão decorrente da coleta de opiniões de vários juristas a respeito do *direito de laje*, dentre os quais destaco e agradeço os diálogos com os advogados Dr. Melhim Namen Chalhub e Dra. Cláudia Franco Corrêa, esta, autora de importante obra² sobre o *direito de laje*, e que gentilmente nos recebeu na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), onde é professora de Direito Civil.

A proposta de suporte legal que apresentamos, para que novos negócios e requerimentos sociais possam acessar o álbum registral e usufruir da segurança jurídica consequente, se constituiu em mais uma efetiva contribuição do Registro de Imóveis. Como dantes afirmamos, “por força de sua função criativa voltada ao desenvolvimento da ciência jurídica no campo dos negócios imobiliários, o Registro de Imóveis atua de forma específica ao apontar, de modo concreto, atos da vida real que ainda não contam com o exposto respaldo do direito positivo”³.

² CÔRREA, Cláudia Franco. *Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio : o “direito de laje em questão”*. Imprensa: Rio de Janeiro, Topbooks, 2012.

Nesta oportunidade de agora manifestar-me novamente, posso afirmar que a contribuição teórica e prática do jovem registrador MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, em que compartilha o seu dedicado esforço e seus notórios conhecimentos da matéria, representa uma obra de valor inestimável, não somente para os oficiais de registro, mas para todos os operadores do Direito e, principalmente para os destinatários do *direito de laje*.

É bom ver que os oficiais de registro de imóveis do Brasil estão psicologicamente inclinados e dispostos a tornar realidade os prognósticos que nos animaram na proposta de inclusão do *direito real de laje* no ordenamento jurídico nacional.

São Paulo, dezembro de 2019.

Flauzilino Araújo dos Santos

1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital

Diretor de Tecnologia da Informação do IRIB

³ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Registro de Imóveis: sua contribuição para o desenvolvimento jurídico, econômico e social do Brasil*. São Paulo, IRIB/ARISP, 2008, pág. 35

SUMÁRIO

PREFÁCIO

PARTE 1 | DIREITO DE LAJE

1. Introdução	13
2. Conceito	14
3. Direito de Laje como nova forma de propriedade	16
4. Forma de constituição	19
5. Laje em planos ascendentes e descendentes	23
6. Da natureza e finalidade do imóvel	24
7. Despesas	25
8. Direito de preferência	26
9. Lajes sucessivas	30
10. Extinção	31
11. Conteúdo obrigatório e facultativo do instrumento de constituição	33
12. Requisitos	34
12.1. Construção-base	34
12.2. Autonomia funcional	34
13. Laje construída	37
14. Laje a construir	39
15. Forma de registro	41
16. Tributação	44
17. Direito de Laje na Reurb	46
18. Emissão de DOI	50
19. Considerações finais	51

PARTE 2 | MODELOS

1. Atos do Registro de Imóveis	
Modelo 1.1. Averbação de ruína	52
Modelo 1.2. Instituição do regime jurídico de laje	53
Modelo 1.3. Abertura de matrícula (laje edificada)	55
Modelo 1.4. Abertura de matrícula (laje não edificada)	57
2. Atos do Tabelionato de Notas	
Modelo 2.1. Escritura de instituição de Direito de Laje	58
Modelo 2.2. Escritura pública de instituição de Direito de Laje com atribuição de unidade autônoma	62

PARTE 3 | PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

Planilha 1. Qualificação para o ato de instituição da laje	66
Planilha 2. Qualificação para o ato de transferência da laje	71

PARTE 4 | LEGISLAÇÃO (EXCERTOS)

1. Código Civil (Lei n. 10.406/2002)	76
2. Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73)	79
3. Lei n. 13.465/2017	79
4. Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015)	80
5. Decreto n. 9.310/2018	80

PARTE 5 | LEGISLAÇÃO CORRELATA 85

PARTE 6 | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 87

PARTE 7 | ÍNDICE ONOMÁSTICO 89

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

Oficial de Registro de Imóveis em Tarumirim/MG.

Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-Minas.

Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG.

PARTE 1

DIREITO DE LAJE

1. INTRODUÇÃO

O direito de laje foi criado, inicialmente, pela Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016, que foi convertida na Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. A redação do direito de laje sofreu mudanças sensíveis nessa conversão. O presente trabalho leva em conta apenas a redação da Lei Federal em questão.

| **Legislação**

Embora a Lei n. 13.465/2017 tenha tido como objetivo modernizar a Regularização Fundiária (Reurb), ela introduziu “a laje” como direito real, no rol do art. 1.225 do Código Civil, criando regulamento próprio para esse direito no Título XI (Da Laje) do Livro III (Do Direito das Coisas) da Parte Especial do Código.

| **Direito Real**

Desse modo, o novo instituto não está restrito às hipóteses de Reurb, podendo ser utilizado de forma ampla, por particulares e entes públicos, de acordo com a autonomia das partes.

| **Aplicação**

2. CONCEITO

O direito de laje consiste na possibilidade de criação de unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria, para a superfície superior ou inferior da construção-base, sem atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação proporcional em áreas já edificadas.

Conceito

Segundo o art. 1.510-A do Código Civil, “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.”

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald a conceituam como sendo

a nova *lâmina de propriedade* criada através da cessão, onerosa ou gratuita, *da superfície superior ou inferior de uma construção* (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.³ (grifo nosso)

Carlos Eduardo Elias de Oliveira esclarece que “o Direito Real de Laje é uma espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção sub-

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Salvador: Juspodivm, 2018, v. 5, p. 653.

terrânea”⁴, de modo que seu titular pode dela usar, gozar e dispor.⁵

Uma grande quebra de paradigma para o direito Registral decorre da permissão legal para abertura de matrícula para um direito real imobiliário que não guarda representatividade no solo.

Nos termos do § 4º do art. 1.510-A do Código Civil: “A instituição do direito real de laje *não implica a atribuição de fração ideal* de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.” (grifo nosso)

Esse, talvez, tenha sido o grande passo do legislador, *ao apontar seu olhar para a propriedade imobiliária como função*, e não como parcela de terreno.

Se aquela área delimitada atende à finalidade de proporcionar moradia digna a um indivíduo ou grupo familiar, a questão acerca da representatividade ou não no solo passa para um segundo plano, deixando de ser essencial ou relevante.

Para a vida real das pessoas, o que realmente importa é ter um espaço para exercer sua personalidade. Quando a Lei permite que esse espaço seja objeto de matrícula própria, com escrituração autônoma e desvinculada dos demais “espaços” existentes sobre um mesmo terreno ou edificação, maximiza o espectro de possibilidades desse

**Fração ideal
– atribuição**

⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, 2017, p. 6.

⁵ Art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil.

indivíduo e a garantia jurídica a ele conferida.

Estudos já demonstraram que atribuir título formal de propriedade a uma pessoa aumenta seu sentimento de segurança, estimulando melhorias estruturais em sua moradia e maior desenvolvimento humano de sua família.⁶ Denis Rosenfield chega a afirmar que o *status* de proprietário confere dignidade às pessoas, tornando-as cidadãs⁷, sem falar na repercussão econômica, decorrente da transformação de capital morto em capital ativo, defendida por Hernando de Soto como fator de desenvolvimento para toda a nação.⁸

3. DIREITO DE LAJE COMO NOVA FORMA DE PROPRIEDADE

No que diz respeito à natureza jurídica, muitos autores tratam o direito de laje como sendo uma espécie de direito real de superfície.⁹

Entretanto, a doutrina já se consolidou em sentido diverso, enxergando o direito de laje como uma nova forma de propriedade, uma vez

**Novo direito de
propriedade**

⁶ GALIANI, Sebastian; SCHARGRODSKY, Ernesto. *Property rights for the poor: effects of land titling*. Working paper, n. 7, Jan. 2009. Disponível em: <<https://bit.ly/2XTR0Cr>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

⁷ ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, p. 81-83.

⁸ SOTO, Hernando De. *O mistério do capital*. Rio de Janeiro: Record, 2001.

⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. 2018. LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: uma visão da catedral. *Revista de Direito Imobiliário*. vol. 82. ano 40. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2017, p. 277.

que tem como principais características a autonomia e perenidade.

Para Nelson Rosenvald:

O direito de laje é uma nova manifestação do direito de propriedade. [...] Com a vigência da Lei n. 13.456/17 e, especialmente, a tipificação do direito de laje – com início no artigo 1.510-A do Código Civil –, abre-se um novo capítulo na constante ressignificação do direito de propriedade brasileiro, resultado da necessária tensão entre o “direito de propriedade” e o “direito à propriedade”. [...] A seu turno, o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal, seja em termos de disposição ou do trânsito jurídico em geral.¹⁰

Em trabalho anterior, já se defendeu que o direito de laje é “uma nova forma de direito de propriedade, que tem a mesma autonomia e perenidade que a propriedade edilícia.”¹¹ No mesmo sentido, ensina Francisco Eduardo Loureiro:

Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma

¹⁰ ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: <<https://bit.ly/2YLWZX9>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

¹¹ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na lei 13.465/2017*. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017, p. 6. Disponível em: <<https://bit.ly/2xjSDnu>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício.¹²

Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias concluem que:

A outro giro, é possível sustentar, com rigor científico e metodologia humanista e social, a natureza de *direito real sobre a coisa própria da laje*, constituindo um novo tipo de propriedade, um direito real autônomo e independente.¹³

Semelhante é a conclusão de Carlos Eduardo Elias de Oliveira, para quem “o Direito Real de Laje não é um direito real sobre coisa alheia. É, sim, um novo Direito Real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade”.¹⁴

Patricia André de Camargo Ferraz compartilha desse mesmo entendimento e concorda com a adoção da expressão “direito de propriedade de laje” uma vez que “ela facilita a compreensão do instituto e, portanto, sua melhor aplicação.”¹⁵

¹² LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito real de laje e superfície*. [S. l.]: Central de Notícias, 07 mar. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/32knyFl>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de laje: Do puxadinho à digna moradia*. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 54.

¹⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Op. cit.*, nota 4; p. 6.

¹⁵ FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Direito de laje: Teoria e prática nos termos da Lei 13.465/17*. São Paulo: Quartier Latin, 2018, p. 48.

4. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O regime jurídico de laje pode ser instituído por ato ou negócio jurídico, fruto da autonomia privada do titular registral, para produção de efeitos imediatos ou *post mortem*.

No primeiro caso, o instrumento terá acesso imediato ao fôlio real e, como se trata de direito real sobre bem imóvel, sua forma de constituição deve observar a regra geral do artigo 108 do Código Civil,¹⁶ uma vez que inexistente norma específica autorizando sua instituição por instrumento particular.¹⁷ Para fins de aplicabilidade do art. 108 do Código Civil deve-se tomar por base o valor fiscal do direito real, e não o preço do ato ou negócio jurídico.¹⁸

No segundo caso, o testador poderá constituir o direito de laje através de suas disposições testamentárias, podendo o testamento adotar quaisquer das formas ordinárias (público, cerrado ou particular) ou especiais (marítimo, aeronáutico ou militar). O testamento somente produzirá

Instituição

Escritura pública

Testamento. Formal de partilha – título hábil

¹⁶ Artigo 108 do Código Civil: “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.”.

¹⁷ No mesmo sentido, FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.*, nota 13, p. 195.

¹⁸ STJ. 4ª Turma. REsp 1.099.480-MG, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 02/12/2014. Disponível em: <www.kollemata.com.br/30895> Acesso em: 12 fev. 2020.

efeitos após a abertura da sucessão, devendo haver a sua validação judicial¹⁹ e partilha dos bens. O instrumento a ser apresentado ao Registro de Imóveis não é o testamento, e sim o formal de partilha, elaborado com base nas disposições testamentárias do titular registral.

Uma terceira forma de constituição decorrerá do reconhecimento da usucapião de unidade autônoma da laje. Não é necessário contar o prazo a partir da data da criação desse novo direito real. Não houve a criação de um novo tipo de usucapião, ensejando o início do tempo para seu reconhecimento. No caso da laje, como forma de propriedade, a posse com *animus domini* sobre o imóvel já existe e apenas a forma de se reconhecer o direito é que foi modificada, possibilitando a aquisição apenas da edificação sobreposta, sem representatividade no terreno. Desse modo, a posse, se exercida sobre a unidade edificada sobre a superfície de outra construção, com *animus domini*, já representa elementos suficientes para delimitar a moldura do direito a ser usucapido.

Usucapião

Dependendo da circunstância, poderá, até mes-

¹⁹ Vide art. 735 e seguintes do CPC. De acordo com decisão proferida no REsp 1.808.767/RJ do STJ, o inventário extrajudicial é possível “ainda que exista testamento, se os interessados forem capazes e concordes e estiverem assistidos por advogados, desde que o testamento tenha sido previamente registrado judicialmente ou se tenha a expressa autorização do juízo competente”. STJ. 4ª Turma. REsp 1.808.767/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15.10.2019. Disponível em <www.kollemata.com.br/35900> Acesso em: 12 fev. 2020.

mo, operar-se a aquisição do direito real de laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva.

E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje, alterando o seu *animus* e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, em nosso sentir, consolidar o seu direito sobre a construção sobrelevada (direito real de laje), mediante usucapião, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra da *interversio possessionis*.²⁰

Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias explicam que “a decisão judicial que reconhecer a usucapião lajeária bipartirá o direito real, permanecendo *a propriedade do imóvel originário com o seu respectivo titular, mas reconhecendo ao usucapiente o direito de laje*”,²¹ cabendo ao usucapiente demonstrar “que o imóvel sempre manteve acesso autônomo e independente, em relação ao imóvel originário e que sempre custeou as despesas geradas pela laje ou dividiu proporcionalmente com o titular do imóvel-base.”²²

²⁰ STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.*, nota 13, p. 113.

²² *Ibidem.*, p. 115.

Seria perfeitamente possível cumular o pedido de usucapião do possuidor da construção-base (e do terreno) com o da laje, de modo que o resultado final do procedimento seria a aquisição de dois direitos reais distintos sobre o mesmo terreno.²³

**Cumulação
de pedidos**

Com exceção das espécies de usucapião rural previstas no ordenamento jurídico, todas as demais modalidades podem ser aplicadas ao direito de laje. Francisco Eduardo Loureiro exclui, ainda, a possibilidade de se usucapir a laje através da usucapião coletiva:

**Usucapião
rural**

A terceira possibilidade de aquisição pode ocorrer mediante 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.²⁴

**Usucapião
coletiva**

No caso de usucapião coletiva, o afastamento se dá pela forma de titulação prevista no § 3º do art. 10 do Estatuto da Cidade, que prevê a atribuição de fração ideal do terreno a cada possuidor.

Alguns doutrinadores defendem a possibilidade de se adquirir o direito de laje sobre imóvel público.²⁵ Entretanto, *não se pode concordar com*

**Usucapião
– imóvel
público**

²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.*, nota 13, p. 117.

²⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.* nota 12.

²⁵ “Não há vedação ao reconhecimento de usucapião lajeário sobre bem público. [...] No caso da laje, por se tratar de direito real autônomo e independente da propriedade, é possível usucapir o direito de laje, inclusive de bens públicos, porque a propriedade se manterá na titularidade da

essa posição já que, a partir do momento que se considera a laje como um tipo de propriedade, o que se está adquirindo é, exatamente, a propriedade (da laje) de um bem público, o que é vedado pela Constituição.^{26 27}

5. LAJE EM PLANOS ASCENDENTES E DESCENDENTES

A laje é instituída em planos verticais sobre a chamada “construção-base”. Esses planos podem ser ascendentes ou descendentes, conforme autoriza o § 1º do art. 1.510-A do Código Civil:

§ 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. (grifo nosso)

Alguns autores denominam as lajes ascendentes como “laje em sobrelevação” e as descendentes como “laje em infrapartição” ou “laje em

**Laje ascendente
ou descendente**

Administração Estatal. Não haverá, enfim, perda da titularidade do bem público.” FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.*, nota 13, p. 122.

²⁶ Conforme § 3º do art. 183 e parágrafo único do art. 191 da Constituição e art. 102 do Código Civil.

²⁷ No mesmo sentido: “À evidência não cabe usucapião de laje erigida sobre imóveis públicos, ante o disposto no parágrafo terceiro do art. 183, da Constituição Federal, que estabelece que eles não serão adquiridos por usucapião.” FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Op. cit.*, nota 15, p. 92.

subedificação”. Patrícia André Camargo Ferraz prefere o uso das expressões “sobreposta” e “sotoposta” como forma de deixar clara a posição da laje em relação à construção-base e a outras lajes:

Dependendo da localização da unidade ou da laje, a unidade será sobreposta ou sotoposta à construção-base e, a partir dela, às demais unidades autônomas. Trata-se, portanto, ou de laje sotoposta ou de laje sobreposta à construção-base ou a outra unidade autônoma.²⁸

6. DA NATUREZA E FINALIDADE DO IMÓVEL

O regime jurídico de laje pode ser instituído não apenas em propriedades privadas, mas também em bens públicos, de acordo com expressa autorização existente no § 1º do art. 1.510-A do Código Civil.

Quando o ente público constituir o direito de laje sobre ou sob construção-base em terreno de sua titularidade, a nova unidade imobiliária criada continuará sendo um bem público, aplicando-se a ela as regras já existentes para cessão ou alienação de bem dessa natureza.

De outro lado, o direito de laje é instituto afeto a terrenos com finalidade urbana. Não se revela compatível com a natureza do instituto permitir seu uso em terrenos rurais.

No caso de haver núcleos urbanos informais em terrenos situados na zona rural, a Reurb deve ser feita de acordo com as peculiaridades da ocu-

Bem público
– instituição

Imóvel rural
– vedação

**Zona rural –
núcleos urbanos
informais**

²⁸ FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Op. cit.*, nota 15, p. 63.

pação, sendo possível a titulação através de direito de laje caso existam edificações sobrepostas, que caracterizem essa figura jurídica.²⁹

7. DESPESAS

O instrumento de constituição deve estipular a proporção de contribuição nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e serviços de interesse comum (tais como limpeza, porteiro etc.), conforme preceitua o art. 1.510-C do Código Civil:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito 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.* (grifo nosso)

O fato de inexistir fração ideal para a laje não significa exoneração da contribuição com despesas e serviços a ela relacionados. As partes podem estabelecer o critério que julgarem adequado à situação concreta para divisão das despesas relacionadas às unidades autônomas.³⁰

Contribuição nas despesas

²⁹ A Lei n. 13.465/2017 permitiu a Reurb em imóveis situados em área rural, conforme inciso I e § 6º do art. 11.

³⁰ Nem mesmo no condomínio edilício existe essa vinculação obrigatória com a fração ideal, conforme se extrai da leitura do inciso I do art. 1.336

No que diz respeito aos encargos e tributos que incidirem sobre a unidade autônoma, o legislador determinou que eles serão de responsabilidade exclusiva de seu titular, não podendo ser cobrados do proprietário da construção-base e do terreno.³¹

Encargos e tributos

8. DIREITO DE PREFERÊNCIA

O Código Civil estabelece, na ausência de contrato que disponha de modo diverso, a existência de direito de preferência no caso de alienação da laje:

Alienação – 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, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

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

do Código Civil: “Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, *salvo disposição em contrário na convenção;*” (grifo nosso)

³¹ Nos termos do § 2º do art. 1.510-A do Código Civil: “O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.”

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

Como se pode notar, apenas existirá direito de preferência no caso de alienação da laje. Os negócios jurídicos envolvendo a construção-base não geram direito a favor dos titulares da laje.

Somente alienações onerosas se enquadram nas normas relacionadas à preferência:

Não haverá direito de preferência em favor de cada titular quando se tratar de alienação gratuita (doação, por exemplo) do direito real pela outra parte. Afinal, em se tratando de liberalidade, não se pode impor a obrigação de ofertar primeiramente a certas pessoas. Em se tratando de alienação gratuita, o caso é de mera discricionariedade do titular. Também inexistente preferência nos casos de troca ou permuta e de desapropriação ou execução forçada.³²

Em primeiro lugar, a preferência é deferida ao titular da construção-base. Não havendo interesse, o direito é transferido ao(s) titular(es) da(s) laje(s).

No caso de existirem várias lajes, o § 2º do art. 1.510-D do Código Civil estabelece a ordem de preferência, determinando que as lajes ascen-

**Construção-base
– preferência**

**Preferência –
atos onerosos**

**Ordem de
preferência**

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.* nota 13, p. 158. Os autores esclarecem, ainda, que a preferência se aplica à dação em pagamento, em razão do teor do art. 357 do Código Civil.

dentes mais próximas terão prioridade sobre as demais. Não havendo titular de laje ascendente com interesse na aquisição, passa-se a preferência para o titular de laje descendente mais próxima, e assim sucessivamente.

Não é necessário que a cientificação por escrito para fins de preferência seja feita de forma sucessiva. O alienante pode notificar todos os titulares de preferência e, no caso de haver mais de um interessado, aplicar a regra acerca da prioridade estabelecida.³³

Deve-se ressaltar que o legislador reconhece a autonomia privada das partes ao permitir que o contrato estabeleça a questão da preferência. Assim, a regra do art. 1.510-D do Código Civil é supletiva, só sendo aplicável na ausência de estipulação diversa no contrato.

Desse modo, figura-se viável estabelecer ordem de preferência diversa, de modo que o titular da laje tenha prioridade sobre a construção-base, ou que as lajes descendentes tenham prioridade sobre as ascendentes. Pode-se fixar, ainda, prazo diverso de 30 dias para manifestação de interesse. Por fim, pode-se estabelecer que não haverá direito de preferência, reconhecendo maior autonomia ao direito (de propriedade) de laje instituído.

Lajes sucessivas
– notificação

Ordem de
preferência
diversa. Prazo

³³ A notificação pode ser sucessiva ou simultânea. A notificação de modo simultâneo pode se revelar mais adequada quando forem várias as pessoas com preferência e o negócio a ser celebrado não puder aguardar o transcurso do prazo de 30 dias para cada notificado manifestar interesse.

O direito de preferência, como ressalvado na parte final do art. 1.510-D, pode ser objeto de livre pactuação entre as partes. Deste modo, a autonomia privada permite que seja estabelecido, no instrumento de instituição do direito de laje, a dispensa ou renúncia ao direito de preferência, prestigiando a autonomia e independência do direito constituído como unidade autônoma e com matrícula própria. Caso não haja o afastamento expresso do direito da preferência, 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.³⁴

No mesmo sentido se posiciona Patricia André de Camargo Ferraz, que defende

[...] a possibilidade de as partes fixarem [a preferência] contratualmente, apoiadas no art. 513 do CC, seja para expressamente incorporar à relação de preferência a construção-base, seja para excluir a preferência, seja para definir prazo para manifestação de interesse diverso daquele previsto no art. 1.510-D, como o próprio artigo permite.³⁵

Qualquer que seja a estipulação feita no instrumento de constituição do regime jurídico de laje, recomenda-se que a regra definida seja publicizada na matrícula dos imóveis envolvidos, de modo que terceiros tomem conhecimento do regime específico aplicável às alienações one-

Publicidade

³⁴ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Op. cit.*, nota 11, p. 8.

³⁵ FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Op. cit.* nota 15, p. 86.

rosas daquelas unidades autônomas.

9. LAJES SUCESSIVAS

A lei estabelece que “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.”³⁶

Como se verifica, permite-se a instituição de lajes sucessivas, seja no plano ascendente, seja no descendente, desde que as normas municipais relacionadas à edificação sejam observadas.

A regra prevista pelo legislador é de que o titular da laje poderá instituir laje sucessiva sobre a superfície de sua construção, sendo necessária a anuência expressa do titular da construção-base e dos titulares das demais lajes existentes.

De outro lado, entende-se que a autonomia privada das partes deve ser respeitada. Assim, revela-se possível que o titular da construção-base, *ao constituir o direito de laje*, reserve para si o direito de instituir lajes sucessivas. Ao agir dessa forma, *o direito de laje já será criado com essa limitação*, de modo que seu titular já tem conhecimento, desde o início, de que eventual instituição de laje competirá exclusivamente ao proprietário da construção-base.

**Laje sucessiva –
autorização do
proprietário da
construção-base**

**Normas
municipais**

**Reserva do
direito de laje**

³⁶ Art. 1.510-A, § 6º, do Código Civil.

Não havendo estipulação expressa nesse sentido, aplica-se o texto da lei, de modo que o titular da laje deverá obter anuência expressa do titular da construção-base e dos titulares de outras lajes edificadas sobre ou sob a construção-base, sob pena de não poder ser instituído novo direito real de laje sobre laje já existente e edificada.

Ressalta-se, ainda, que para instituição de lajes sucessivas é fundamental que haja a prévia edificação da laje anterior. Nas palavras de Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

| Laje anterior

De qualquer forma, como a laje sucessiva pressupõe uma laje anterior (a de segundo grau presume, por exemplo, a laje de primeiro grau), é pressuposto inafastável que haja uma construção já realizada no caso de direitos reais de lajes no espaço aéreo. Em outras palavras, *somente se poderá registrar um direito real de laje de segundo grau se, na matrícula da laje anterior, já tiver sido averbada alguma construção*. Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção.³⁷ (grifo nosso)

10. EXTINÇÃO

O legislador civil estabeleceu regras acerca da extinção do direito real de laje. Segundo o art. 1.510-E do Código Civil, a ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo se este tiver sido instituído sobre o subsolo,

| Ruína

³⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Op. cit.*, nota 4, p. 8.

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

Inicialmente, deve-se pontuar que a ruína a que se refere esse dispositivo é a proveniente de ato de terceiro ou de caso fortuito ou de força maior. A demolição voluntária pelas partes envolvidas não se enquadra na hipótese prevista pelo legislador.

Como se verifica, pode ocorrer a ruína da construção-base, o que levaria, por óbvio, à ruína das lajes superiores, sem que o direito real seja extinto por perda do objeto.

Essa norma se justifica em razão do direito de laje contemplar não apenas uma laje edificada, mas também uma laje a ser construída. Em sendo assim, não há contradição em se manter hígido um direito real sobre a construção arruinada.

O que o legislador fez foi estipular o prazo de cinco anos para restabelecimento da construção-base, após o qual o direito real de laje será considerado extinto juridicamente.

Para fins de publicidade registral, caso seja apresentado documento oficial relativo à ruína da construção-base, sugere-se que tal documento seja averbado, constando no teor do ato registral que o direito de laje continua válido, nos termos do art. 1.510-E do Código Civil, pelo prazo de cinco anos.

Apenas para que não paire dúvida quanto à reparação civil, restou consignado no parágrafo único do art. 1.510-E do Código Civil que o culpado pela ruína é responsável pela indenização relativa aos danos causados, não havendo vincu-

Ruína – prazo de reconstrução

Ruína – averbação

Responsabilidade pela indenização

lação entre a não extinção do direito real de laje com o ato ilícito perpetrado.

Se, em vez de ruína, houver a demolição voluntária da construção, seja apenas da laje, seja desta e da construção-base, deverá ser averbada a demolição, com base na certidão municipal que a ateste, bem como ser apresentada a certidão negativa de débitos previdenciários, relativamente à área demolida.

Em ato posterior, o direito real de laje poderá ser extinto nas hipóteses dos incisos I e II do art. 1.275 do Código Civil, ou seja, através de ato ou negócio jurídico no qual o lajeário renuncie ou aliene ao titular do terreno o seu direito real.

11. CONTEÚDO OBRIGATÓRIO E FACULTATIVO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

O instrumento de constituição do direito de laje deve, obrigatoriamente, *individualizar o direito de laje* criado, deixando claras a sua extensão, localização e *forma de contribuição nas despesas*.

É facultativo definir, no ato de constituição do direito, a quem competirá instituir lajes sucessivas e a existência de direito de preferência no caso de alienação das unidades sobrepostas.

É possível que se estabeleça, no citado instrumento, que não haverá direito de preferência no caso de alienação. De igual modo, podem as partes resolver que o direito de instituir lajes sucessivas ficará reservado ao titular da construção-base.

Essas disposições, por interferirem no conteúdo do direito e no regime jurídico a ser aplicado

Demolição voluntária – CND do INSS

Extinção – renúncia ou alienação

Individualização e contribuição nas despesas

Lajes sucessivas –Direito de preferência

Publicidade registral

à laje, deverão ser publicizadas na matrícula, de modo que terceiros que adquirirem os direitos reais tenham conhecimento prévio do que foi definido no instrumento de constituição.

12. REQUISITOS

Para se instituir o direito de laje são necessários, basicamente, dois requisitos fundamentais: a existência de uma construção-base e autonomia funcional da laje.

12.1. Construção-base

O direito de laje só pode existir sobre ou sob uma construção-base. Essa construção deve estar regularmente averbada na matrícula do imóvel. Não é possível instituir o regime de laje amparado em uma construção juridicamente inexistente. No mesmo sentido se posiciona Patricia André de Camargo Ferraz: “para que seja comprovada a existência regular da base, é necessário que ela esteja devidamente averbada na matrícula do terreno.”³⁸

**Construção-base –
averbação prévia**

12.2. Autonomia Funcional

A redação introduzida pela MP n. 759/2016 era explícita ao determinar que “o direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a so-

³⁸ FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Op. cit.* nota 15, p. 68.

breposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.”³⁹

Esse requisito não foi reproduzido na redação final recebida pelo instituto, introduzida no Código Civil pela Lei n. 13.465/2017.

Diante disso, em diversas situações fáticas, o direito de laje passa a ser uma opção do titular registral, que o poderá escolher ou instituir um condomínio edilício.⁴⁰

De outro lado, constava como requisito na MP n. 759/2016 a necessidade de as unidades autônomas de laje terem “isolamento funcional e acesso independente”,⁴¹ redação que não foi repetida na Lei n. 13.465/2017.

A falta dessa exigência expressa não modificou o entendimento doutrinário, que continuou defendendo que a unidade a ser criada deve ter

**Laje e
condomínio
edilício**

**Autonomia
da unidade**

³⁹ Conforme § 1º do art. 1.510-A da redação introduzida no Código Civil pela MP n. 759/2016.

⁴⁰ Entende-se que a existência de área de uso comum, tais como área de passagem/circulação ou garagem, não inviabiliza o uso do direito de laje como instrumento jurídico. Em algumas hipóteses, quando houver possibilidade de expansão vertical da edificação, o direito de laje poderá ser o melhor caminho, uma vez que a instituição de condomínio edilício engessaria a edificação futura, em razão da necessidade de aprovação unânime dos condôminos (art. 1.343 do Código Civil) e da necessidade de se retificar a fração ideal de todas as unidades, em decorrência do acréscimo das novas unidades autônomas ao empreendimento.

⁴¹ MP n. 759/2016, art. 1.510-A, § 3º: “Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.”

autonomia em face das demais construções existentes no terreno:

Todavia, o direito de laje pressupõe, em nosso sentir, em perspectiva funcional, que a unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, *configurando uma célula habitacional distinta*, sob pena de se caracterizar como uma mera extensão da propriedade existente.⁴² (grifo nosso)

O Decreto n. 9.310/2018 regulamentou a Lei n. 13.465/2017 e restabeleceu a necessidade de que a laje tenha acesso independente:

Acesso independente

Art. 58, § 7º. A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, *soamente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes*. (grifo nosso)

De fato, não se justifica instituir o regime jurídico de laje sobre um cômodo ou parte de uma edificação que não tenha autonomia em face do restante da construção. Essa autonomia deve ser aferida caso a caso, sendo fundamental, contudo, que seja possível acessar a nova unidade sem necessidade de adentrar área de uso exclusivo de outra unidade.

Esse acesso, contudo, não precisa ter ligação direta com via pública. Deve-se aplicar, nessa questão, a mesma sistemática já adotada no condomínio edilício, de modo que as unida-

Acesso
– área comum
– via pública

⁴² STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. *Direito real de laje: finalmente, a lei!* Disponível em: <<https://bit.ly/2S4eyiY>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

des autônomas de laje possam ter acesso a uma área comum através da qual seja possível o acesso à via pública.⁴³

É perfeitamente possível existir uma área de uso comum que dê acesso à construção-base e às unidades de laje. A Lei não restringiu a aplicabilidade do instituto a hipóteses nas quais inexistia área comum.

O instituto do direito de laje busca a inclusão registral, proporcionando que inúmeras situações fáticas sejam absorvidas pelo sistema formal e passem a ter representatividade jurídica como direito real autônomo, objeto de matrícula própria.

Assim, a interpretação que se deve buscar é a que proporciona maior efetividade ao instituto, não sendo razoável negar inscrição registral quando o acesso às unidades se der através de área comum, devidamente identificada e delimitada no instrumento de instituição.

13. LAJE CONSTRUÍDA

Caso já exista a averbação da edificação tanto da construção-base quanto da laje, o regime jurídico poderá ser instituído através de individualização da construção-base (que continuará na matrícula do terreno) e da unidade autônoma de laje (que será objeto de matrícula própria).

**Construção-base
– individualização**

⁴³ Conforme art. 1.331, § 4º, do Código Civil: “Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.”

Ao se constituir esse regime jurídico, a unidade autônoma de laje será objeto de nova matrícula, na qual continuará figurando como titular o proprietário do terreno e construção-base. Não há impedimento jurídico de a mesma pessoa titularizar tanto a construção-base quanto a laje.⁴⁴

Na hipótese de serem mais de um os proprietários do terreno no qual existe a edificação da base e da laje, poderá ser feito, em um mesmo ato, a instituição do regime jurídico da laje, com a atribuição (divisão) das unidades autônomas entre os proprietários.

Imagine-se que João e José são proprietários de terreno no qual existam duas construções sobrepostas, consistentes em unidades residenciais distintas, com acesso independente, cada uma ocupada exclusivamente por um dos dois proprietários. Em face da ausência de área comum entre as unidades, o ordenamento jurídico não permitia a instituição de condomínio edilício para criação de duas unidades autônomas, de modo que juridicamente havia apenas um condomínio geral entre eles.

Com a criação do direito de laje passou a existir meio legal de extinção desse condomínio,

**Laje –
matrícula nova**

**Laje.
Condomínio –
divisão**

⁴⁴ “Por terem naturezas jurídicas distintas, nada impede que tanto a propriedade da construção-base, quanto a titularidade da laje, pertençam a uma mesma pessoa. Tratar-se-á de um só titular com dois diferentes direitos exercitáveis sobre unidades autônomas e independentes. Poderá, assim, alienar uma das suas titularidades, ou não, conforme a sua conveniência e oportunidade.” FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op. cit.*, nota 13, p. 136-137.

tendo como resultado final duas unidades imobiliárias autônomas, cada qual com sua matrícula, titularizada por um dos antigos coproprietários.

Assim, ao se instituir o regime jurídico de laje no caso apresentado, pode-se atribuir, no mesmo ato, que a construção-base e respectivo terreno passa a ser de propriedade exclusiva de João, ao passo que José se torna titular da laje existente sobre a construção-base.

Essa sistemática é adotada frequentemente ao se instituir o regime jurídico da propriedade edilícia, evitando-se que haja tributação decorrente da permuta de frações ideais.⁴⁵

14. LAJE A CONSTRUIR

Para instituição do direito de laje não é necessário que a construção relativa à laje esteja construída.

O titular do terreno no qual já exista a construção-base pode instituir o regime jurídico de laje e alienar a unidade autônoma da laje para terceiro, a fim de que este edifique sobre a construção existente.

⁴⁵ Se não houver atribuição de unidades no ato de instituição do condomínio edilício, há entendimento por parte do ente municipal de que a situação jurídica condominial estará sendo replicada nas novas unidades autônomas criadas, de modo que todos os titulares do terreno passarão a ser titulares de todas as novas unidades, na mesma proporção indicada na matrícula de origem. O ato jurídico futuro, indicando quem ficará sendo titular de cada unidade, implicará na permuta de frações-ideais, e não em extinção de condomínio, restando caracterizado fato gerador de ITBI.

Do ponto de vista jurídico, o objeto do direito real de laje é a edificação que será realizada. Esse objeto deve ser lícito, em obediência ao inciso II do art. 104 do Código Civil.⁴⁶

Assim, para que possa ser criado esse direito real, deve haver autorização do Poder Público para edificação sobre a construção-base, sob pena de se permitir a constituição de um direito real com objeto ilícito. No mesmo sentido:

Relevante também atentar para a documentação edilícia e urbanística. A edificação que sustentará o direito de laje será pautada pelo “habite-se” (certidão expedida pela Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município), averbado no registro competente. *No que se refere à viabilidade da edificação na laje, deverá haver um alvará de construção ou certidão da Prefeitura.*⁴⁷ (grifo nosso)

O proprietário não tem liberdade plena de constituir direito de laje sobre sua construção, para edificação futura, sem prévia autorização do Poder Público. O § 5º do art. 1.510-A do Código Civil é claro ao dispor que “os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.”

**Edificação-
objeto lícito**

**Construção
prévia – dispensa**

**Aprovação
urbanística**

⁴⁶ Nos termos do art. 104 e inciso II do Código Civil: “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: [...] II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;”.

⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Op cit.*, nota 13, p. 191.

Os Notários e Registradores devem evitar que terceiros sejam ludibriados através da aquisição de um direito de laje na qual não se poderá edificar. Logo, devem exigir a autorização do ente público municipal ou distrital para lavratura de escritura e abertura de matrícula de laje não edificada.⁴⁸

Na ausência de legislação específica municipal ou distrital, recomenda-se a apresentação de projeto aprovado de construção, alvará de construção, ou outro documento oficial que ateste a viabilidade da edificação da laje sobre a construção-base já existente.

15. FORMA DE REGISTRO

De acordo com o § 9º do art. 176 da Lei de Registros Públicos:

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 *averação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores*, com remissão recíproca. (grifo nosso)

Matrícula própria

⁴⁸ As normas de serviço da CGJ/SP estipulam que: “439. A abertura da matrícula da laje dependerá de comprovação de que o projeto atende às posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, estabelecidas pela legislação municipal, quando houver, que deverá ser atestada por profissional habilitado, instruído com planta, memorial descritivo e Guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).” (NSCGJ/SP, tomo II, cap. XX). Na hipótese de não haver “legislação municipal dispondo sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, a planta e o memorial descritivo deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal”, nos termos do item 439, cap. XX, tomo II, das NSCGJ/SP.

O regime jurídico da propriedade de laje é bastante próximo ao regime jurídico da propriedade edilícia, de modo que se deve adotar semelhante sistemática de escrituração registral.

Assim, entende-se que deve ser instituído o regime jurídico de laje sobre determinado imóvel para, em ato posterior, a laje ser transferida para terceiros. De forma análoga como ocorre com a propriedade edilícia, faz-se necessário um ato de instituição, no qual serão especificadas as novas unidades imobiliárias e eventual área de uso comum (área de acesso/circulação, garagem etc.) e fixadas as regras relativas à contribuição de despesas, direito de preferência e instituição de lajes sucessivas.⁴⁹

No caso de já existir a averbação da construção da laje na matrícula do terreno, a sequência de atos será a seguinte:⁵⁰

**Condomínio
edilício – analogia**

**Laje com
construção
averbada**

⁴⁹ Na visão do autor, o ato de instituição é de Registro (R), tendo natureza de modificação de regime jurídico de direito real aplicável ao imóvel, tal como ocorre com a instituição de regime jurídico de condomínio edilício. Contudo, existem posições divergentes, que entendem se tratar de ato de averbação (AV), realizada a “requerimento expresso do proprietário da laje, instruído com planta da unidade autônoma – pavimento da laje e construção, se o caso – com autorização do Poder Público [...]. O requerimento pode ser prenotado como título autônomo ou estar inserido na escritura de transmissão”. FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Op. cit.* nota 15, p. 99. As normas de serviço da CGJ/SP estipulam que: “437. Constitui-se o direito de laje mediante abertura de matrícula própria e poderá ser instituído por requerimento formulado pelo proprietário da construção-base existente, em construção ou projetada.” (NSCGJ/SP, tomo II, cap. XX).

⁵⁰ *Vide modelos adiante, na Parte II do caderno.*

- Institui-se o regime de direito de laje na matrícula do terreno. (R)⁵¹
- Averba-se na matrícula do terreno o destaque do direito e a restrição da propriedade. (AV)
 - Restrição da propriedade: constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6º) e possível renúncia (ou modificação) ao direito de preferência (art. 1.510-D).
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma da laje. (MT)
 - Averba-se na matrícula da laje eventual restrição do direito, relativa à instituição de laje sucessiva e direito de preferência. (AV)
 - Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta, se for o caso. (R)

Já na hipótese de a laje não ter sido ainda edificada, a sequência de atos será a mesma, sendo recomendável a publicidade, através de averbação, do fato de a construção não ter sido realizada:⁵²

**Laje sem
construção
edificada**

- Institui-se o regime de direito de laje na matrícula do terreno. (R)⁵³

⁵¹ De acordo com o entendimento adotado, pode ser ato de averbação (AV), conforme explicado em nota de rodapé anterior, podendo o texto da averbação contemplar a instituição de laje e a notícia da abertura de sua matrícula autônoma.

⁵² Vide modelos adiante, na Parte II do caderno.

⁵³ De acordo com o entendimento adotado, pode ser ato de averbação (AV), conforme explicado em nota de rodapé anterior, podendo o texto

- Averba-se na matrícula do terreno o destaque do direito e a restrição da propriedade. (AV)
 - Restrição da propriedade: constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6º) e possível renúncia (ou modificação) ao direito de preferência (art. 1.510-D).
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma da laje. (MT)
- Averba-se na matrícula da laje eventual restrição do direito, relativa à instituição de laje sucessiva e direito de preferência. (AV)
 - Averba-se na matrícula da laje a informação da inexistência de edificação da laje, bem como fatos relevantes acerca da aprovação municipal ou distrital, tais como área permitida de construção, número de pavimentos, dentre outros. (AV)
 - Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta, se for o caso. (R)

16. TRIBUTAÇÃO

O ato de constituição ou instituição do regime jurídico de laje não é fato gerador de ITCMD ou ITBI, uma vez que não haverá transferência

**ITBI. ITCMD –
não incidência**

da averbação contemplar a instituição de laje e a notícia da abertura de sua matrícula autônoma.

ou transmissão de bens e direitos.⁵⁴ Igualmente como ocorre no regime jurídico da propriedade edilícia, o ato de instituição não sofre tributação, pois haverá apenas uma mudança na feição do direito real de propriedade existente, sem mutação de titularidade.

O ato subsequente de transferência, que poderá ocorrer simultaneamente à constituição da laje ou em momento futuro, configurará fato gerador de imposto de transmissão.

Se a transferência ocorrer a título gratuito, seja por liberalidade entre vivos, seja em decorrência de sucessão, estará sujeito à incidência de ITCMD, haja vista que a Constituição Federal permitiu a tributação pelos Estados e Distrito Federal:

Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:

I - *transmissão causa mortis* e doação, de *quaisquer bens ou direitos*; (grifo nosso)

Se for onerosa a transmissão, poderá haver incidência de ITBI uma vez que o art. 156, II, da Constituição Federal preceitua:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

⁵⁴ **Atenção:** Para aqueles que entendem ser possível constituir o direito de laje diretamente em nome de terceira pessoa, sem a necessidade de um ato de instituição para modificação de regime jurídico, haverá fato gerador nesse ato constitutivo, uma vez que uma parcela do patrimônio do antigo proprietário será transferida para a esfera patrimonial de terceiro, a título gratuito ou oneroso, conforme cada caso.

**Transmissão –
fato gerador**

**Transferência
gratuita – ITCMD**

**Transmissão
onerosa – ITBI**

II - *transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (grifo nosso)*

O direito de laje, como forma de manifestação da propriedade, permite seu enquadramento tanto como bem imóvel por acessão física, quanto como “direitos reais sobre imóveis”, de modo que se torna possível a tributação pelo ente Municipal ou Distrital pela sua transferência onerosa.

Em quaisquer dos casos, deve-se sempre consultar as normas tributárias estaduais, municipais e distrital para fins de verificação do fato gerador, base de cálculo e alíquota.

**Tributos -
competência**

17. DIREITO DE LAJE NA REURB

O direito de laje é um dos instrumentos que pode ser utilizado para titulação dos ocupantes, em procedimento de Regularização Fundiária, tanto em sua modalidade Social (Reurb-S) quanto Específica (Reurb-E).

O fato de o legislador não ter arrolado a laje no artigo 15 da Lei n. 13.465/2017 não se revela um óbice à sua aplicação, uma vez que o *caput* do citado dispositivo autoriza que outros institutos jurídicos sejam empregados na Reurb.⁵⁵

**Reurb –
aplicabilidade**

⁵⁵ Lei n. 13.465/2017, art. 15: “Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, *sem prejuízo de outros que se apresentem adequados*, os seguintes institutos jurídicos:” (grifo nosso)

Quando a laje for utilizada no âmbito de Reurb de Interesse Social, há previsão expressa de isenção de emolumentos para o seu primeiro registro:

Art. 13, § 1º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

[...]

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;

Existe semelhante disposição na Lei n. 6.015/1973, estipulando gratuidade não apenas para o registro do primeiro direito real, como ainda para a averbação da construção residencial de até 70 m², em área de Reurb-S:

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

No âmbito da Reurb-S existe possibilidade de o Poder Público regularizar a edificação existente, independentemente da apresentação de pagamento da contribuição previdenciária relativa à construção, conforme dispõe o § 1º do art. 290-A da Lei n. 6.015/1973:

Art. 290-A, § 1º - O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do *caput* deste artigo

**Emolumentos
- Reurb-S**

**Emolumentos
- Reurb-S –
construção
residencial**

**Reurb-S –
CND do INSS**

independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, *inclusive previdenciários*. (grifo nosso)

Via de regra, as edificações com até 70 m² estão dispensadas de recolhimento previdenciário, bastando que o proprietário declare o preenchimento dos requisitos do inciso I do art. 370 da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13/11/2009:

Art. 370. Nenhuma contribuição social é devida em relação à obra de construção civil que atenda às seguintes condições:

I - o proprietário do imóvel ou dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção seja:

- a) residencial e unifamiliar;
- b) com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados);
- c) destinada a uso próprio;
- d) do tipo econômico ou popular; e
- e) executada sem mão-de-obra remunerada;

Entretanto, a norma específica do § 1º do art. 290-A da Lei de Registros Públicos permite que o próprio ente público ateste a existência da edificação de até 70 m², dentro de Reurb-S, para que a mesma seja averbada na matrícula da unidade autônoma, independentemente de declaração do beneficiário acerca dos requisitos do inciso I do art. 370 da Instrução Normativa RFB n. 971/2009.

A Lei n. 13.465/2017 previu, ainda, a possibilidade de o interessado requerer a averbação de edificação com base em “mera notícia”, independentemente de habite-se ou CND previdenciária:

**Reurb-S –
construção
inferior a 70m²**

**Reurb-S –
edificação –
atestada pelo
Poder Público**

**Reurb-S –
averbação de
edificação.
“Mera notícia”**

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada 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.

Entretanto, o Decreto n. 9.310/2018, que regulamentou a Lei n. 13.465/2017, exigiu que na Reurb deve ser comprovada a estabilidade da edificação, para fins de instituição de direito de laje:

Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º. A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o *caput*.

§ 3º. Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Partindo dessa premissa, parece razoável que a “notícia” acerca da existência de edificação deve ser demonstrada por meio de documento oficial, que pode ser a guia de IPTU, no qual conste informação sobre a metragem da área construída, ou declaração ou certidão do Poder Público que ateste a sua existência e estabilidade. Desse modo, não seria suficiente a mera afirmação do

**Reurb-S –
edificação –
estabilidade**

**Reurb-S
– edificação –
comprovação
de existência –
documentos**

ocupante de que existe construção no lote para fins de promoção da averbação no fólio real.

18. EMISSÃO DE DOI

O ato de instituição do regime jurídico de laje não enseja a emissão da Declaração de Operação Imobiliária (DOI) para a Receita Federal, uma vez que não configura ato de transmissão de imóvel.

DOI – dispensa?

As transmissões entre vivos ou *causa mortis* do direito de laje, de outro lado, fazem nascer a obrigação acessória de envio da DOI, devendo ser descrito, no quadro relativo ao bem, os dados relativos ao direito de laje.

**DOI –
obrigatoriedade**

A atribuição de unidade tem natureza jurídica de divisão e, como tal, não caracteriza transferência de bens ou direitos. Contudo, a Receita Federal entende ser necessária a emissão da DOI para os casos de divisão, conforme resposta à pergunta 56, da página de “perguntas e respostas” da Receita Federal:

56 – É obrigatória a emissão da DOI no caso de escritura de divisão amigável de uma fazenda?

R: Sim. A divisão amigável de imóvel caracteriza-se uma alienação e, portanto, sujeita à apresentação da declaração.⁵⁶

Diante desse entendimento do órgão fiscal, recomenda-se o envio de DOI relativamente ao ato de atribuição, devendo ser enviada uma de-

⁵⁶ BRASIL. Ministério da Fazenda. Receita Federal. Perguntas e respostas. Brasília: IDG, 2018.

claração para cada imóvel atribuído, ou seja, uma para o lote e construção-base nele edificado, e outra(s) para a(s) laje(s).

19. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito de laje foi introduzido em nosso ordenamento jurídico como instrumento que busca a *inclusão registral* de inúmeras situações fáticas que não se enquadravam nos institutos até então existentes.

**Inclusão
registral**

O reconhecimento da laje como uma nova feição da propriedade, bastante semelhante à propriedade edilícia, e representada em matrícula própria, permitirá que seus titulares usufruam de todas as potencialidades que a propriedade formal pode proporcionar, gerando segurança jurídica a seus titulares e a quem com eles se relaciona.

Os aplicadores do direito, em especial os notários e registradores, devem buscar a interpretação que proporciona maior efetividade ao instituto, atendendo ao chamado de Darcy Bessone, que diz que diante do “descompasso entre o Direito e a vida”, deve-se olhar para o futuro: “Têm faltado imaginação e criatividade aos cientistas do direito. Não conseguem vincular-se a [sic] evolução resultante das novas descobertas e inventos. De ordinário, viram-se para trás, em lugar de volver-se para frente.”⁵⁷

⁵⁷ BESSONE, Darcy. *Da posse*. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 7.

PARTE 2
MODELOS

1. ATOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MODELO 1.1
AVERBAÇÃO DE RUÍNA

AV.[número da averbação e matrícula] – RUÍNA DA CONSTRUÇÃO-BASE. Nos termos do documento [documento], datado de [data], houve a ruína da construção-base sobre a qual a laje desta matrícula foi instituída. Conforme art. 1.510-E, II, do Código Civil, o direito de laje aqui matriculado será extinto se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

[Local e data]
[Nome e Assinatura do Oficial]

MODELO 1.2

INSTITUIÇÃO DO REGIME JURÍDICO DE LAJE

[Matrícula do terreno contendo a construção-base]

R.[número do registro e matrícula] – INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE – Nos termos da escritura pública lavrada em [data] no [Ofício de Notas], livro [Livro], folha [Folha], fica instituído o direito de laje sobre a edificação averbada na presente matrícula. A construção-base é composta pela edificação com área de [área em m²] (objeto da AV-[número da averbação]), que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é composto pela construção com área de [área em m²], situado no 2^o pavimento. Existe uma área de uso comum, destinada ao acesso às unidades imobiliárias, com [área em m²]. Consta no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de [percentual] para a construção-base e [percentual] para a LAJE 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

[Matrícula-matriz]

AV.[número da averbação e matrícula] – ABERTURA DE MATRÍCULA – Foi aberta a matrícula [número da matrícula] para a LAJE 01 instituída no R.[número do registro] supra, tendo sido concedida autorização prévia para que o titular da laje institua laje sucessiva, bem como tendo havido renúncia prévia ao direito de preferência.

OU

AV.[número da averbação e matrícula] – ABERTURA DE MATRÍCULA – Foi aberta a matrícula [número da matrícula] para a LAJE 01 instituída no R.[número do registro] supra, tendo sido reservado o direito de instituição de laje sucessiva pelo titular da construção-base, independentemente de autorização prévia do titular da LAJE 01, existindo direito de preferência para o titular da construção-base no caso de alienação da laje a terceiros.

[Local e data]

[Nome e Assinatura do Oficial]

OU

[Matrícula do terreno contendo a construção-base]

AV.[número da averbação e matrícula] – INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE – Nos termos do requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) do imóvel em [data], fica instituído o direito de laje sobre a edificação averbada na presente matrícula. A construção-base é composta pela edificação com área de [área em m²] (objeto da AV-[número da averbação]), que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é composto pela construção com área de [área em m²], situado no 2º pavimento. Existe uma área de uso comum, destinada ao acesso às unidades imobiliárias, com [área em m²]. Foi aberta a matrícula [número da matrícula] para a LAJE 01.

[Local e data]

[Nome e Assinatura do Oficial]

MODELO 1.3

ABERTURA DE MATRÍCULA (LAJE EDIFICADA)

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL – LIVRO 02

MATRÍCULA [número da matrícula]

IMÓVEL: (Direito de laje denominado) LAJE 01 (um), situado na [endereço completo], com área construída de [área em m²], composta de [descrição dos cômodos da construção], edificada no 2^o pavimento, sobre a construção existente no [indicação da localização da construção-base]. Existe uma área de uso comum, destinada ao acesso às unidades imobiliárias, com [área em m²]. Índice cadastral: [número do índice cadastral].

PROPRIETÁRIO (DA LAJE): 1) [nome completo], [qualificação completa], residente e domiciliado na [endereço completo], titular de [percentual]%;
2) [nome completo], [qualificação completa], residente e domiciliada na [endereço completo], titular de [percentual]%;

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula [número da matrícula], Livro 02, do Registro de Imóveis de [Ofício de Registro de Imóveis].

AV-1. Mt. [número da matrícula] – A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-[número do registro] da matrícula [número da matrícula], tendo sido estipulado no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de [percentual]% para a construção-base e [percentual]% para a LAJE 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

R-2. [número da matrícula] – **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE** – Nos termos do instrumento de instituição e atribuição de direito de laje, lavrado em [data] pelo [Ofício de Notas], livro [Livro], folha [Folha], o direito de

laje desta matrícula foi atribuído exclusivamente a [nome e qualificação completa]. Consta na escritura que foi reconhecida a não incidência de ITBI, conforme [declaração municipal], tendo o imóvel sido avaliado, para fins fiscais, por R\$ [valor, inclusive por extenso].

[Local e data]

[Nome e Assinatura do Oficial]

MODELO 1.4

ABERTURA DE MATRÍCULA (LAJE NÃO EDIFICADA)

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL – LIVRO 02

MATRÍCULA [número da matrícula]

IMÓVEL: (Direito de laje denominado) LAJE 01 (um), situado na [endereço completo], constituído pelo direito de construir sobre superfície de [área em m²] da edificação-base existente no [indicação da localização da construção-base], não podendo a edificação ultrapassar um pavimento. PROPRIETÁRIO: [nome completo], [qualificação completa], residente e domiciliado na [endereço completo].

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula [número da matrícula], Livro 02, do Registro de Imóveis de [Ofício de Registro de Imóveis].

AV-1. Mt. [número da matrícula] – A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-[número do registro] da matrícula [número da matrícula], tendo sido estipulado no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de [percentual]% para a construção-base e [percentual]% para a LAJE 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

AV-2. Mt. [número da matrícula] – IMÓVEL NÃO EDIFICADO – Ainda não existe construção edificada sobre o direito de laje objeto desta matrícula, tendo sido apresentada certidão da prefeitura de [município] permitindo a edificação de [área em m²]. Após a conclusão da edificação deverá ser averbado o habite-se expedido pela Prefeitura de [município] e a CND do INSS.

[Local e data]

[Nome e Assinatura do Oficial]

2. ATOS DO TABELIONATO DE NOTAS

MODELO 2.1

ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE QUE FAZEM, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) [data], nesta Cidade e Comarca de [Comarca], no Estado de [Estado], no [Ofício de Notas], situado no [Endereço completo], compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:

INSTITUIDOR: [nome completo], [qualificação completa].

Reconheço a identidade das partes, conforme documentação apresentada, bem como a capacidade das mesmas, nos termos do art. 215 do Código Civil. Então, pelo(a) Outorgante me foi dito que é senhor(a) e legítimo(a) proprietário(a) do seguinte imóvel: [descrição do imóvel], havido conforme matrícula [número da matrícula], Livro 2, do Registro de Imóveis de [Comarca]. Índice Cadastral: [número do índice cadastral].

DISPONIBILIDADE: Que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

DA INSTITUIÇÃO DO DIREITO DE LAJE: Por esta escritura e na melhor forma de direito, o Outorgante institui o regime jurídico de direito de laje sobre a edificação construída e regularmente averbada na matrícula do imóvel supra descrito, na forma dos arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, e que passa a ser regido pelas cláusulas abaixo:

1 – DA CONSTRUÇÃO-BASE E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

A construção-base é constituída pela edificação com área de [área em m²] (objeto da AV-[número da averbação] da matrícula [número da matrícula]), que permanecerá registrada na matrícula existente. O direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de [área

em m²], situado no 2^o pavimento da edificação. Existe uma área de uso comum, destinada ao acesso às unidades imobiliárias, com [área em m²].

2 – DO RATEIO DAS DESPESAS:

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 de [percentual]% para a construção base e [percentual]% para a LAJE 01.

3 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Foi estipulada renúncia ao direito de preferência, de modo que não se aplicará a regra do art. 1.510-D do Código Civil no caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas.

OU

Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de [número de dias, inclusive por extenso] dias. 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. Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

4 – DA INSTITUIÇÃO DE LAJES SUCESSIVAS: O titular da construção-base reserva para si o direito de instituição de laje sucessiva, não sendo necessária anuência dos titulares das demais lajes.

OU

O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, ficando desde já autorizada a instituição da laje sucessiva, devendo ser respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

5 – DA CONSTRUÇÃO: A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-[[número da averbação](#)] da matrícula [[número da matrícula](#)] do Registro de Imóveis de [[Ofício de Registro de Imóveis](#)]. A construção da laje também se encontra regularmente edificada, estando incluída na mesma área averbada

OU

sendo objeto da AV-[[número da averbação](#)] da matrícula [[número da matrícula](#)] do Registro de Imóveis de [[Ofício de Registro de Imóveis](#)].

OU

A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-[[número da averbação](#)] da matrícula [[número da matrícula](#)] do Registro de Imóveis de [[Ofício de Registro de Imóveis](#)]. A construção da laje não se encontra edificada, tendo sido apresentado alvará de construção referente à área de [[área em m²](#)], relativa à edificação da laje ora instituída;

OU

certidão da Prefeitura declarando ser possível edificar a área de [[área em m²](#)] sobre a superfície da construção-base.

CERTIDÕES: Foi apresentada a CND municipal relativa ao imóvel objeto desta. Foram apresentadas: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, em nome dos transmitentes; certidão de ônus reais; certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel,

ficando o original das certidões arquivadas. Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas com base na legislação em vigor, do que dou fé. Eu [Nome completo], a fiz digitar, a subscrevo e assino. Emolumentos e Selo eletrônico:

[Cidade e data].

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE.

[assinaturas]

MODELO 2.2

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA QUE FAZEM, NA FORMA ABAIXO: SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) [data], nesta Cidade e Comarca de [Comarca], no Estado de [Estado], no [Ofício de Notas], situado no [Endereço completo], compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:

OUTORGANTES E INSTITUIDORES:

- 1) [nome completo], [qualificação completa], na qualidade de titular de [percentual]%, em comum, da propriedade do imóvel abaixo descrito.
- 2) [nome completo], [qualificação completa], na qualidade de titular de [percentual]%, em comum, da propriedade do imóvel abaixo descrito.

Reconheço a identidade das partes, conforme documentação apresentada, bem como a capacidade das mesmas, nos termos do art. 215 do Código Civil. Então, pelos Outorgantes me foi dito que são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel: [descrição do imóvel], havido conforme matrícula [número da matrícula], livro 2, do Registro de Imóveis de [Comarca]. Índice Cadastral: [número do índice cadastral]. **DISPONIBILIDADE:** Que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

DA INSTITUIÇÃO DO DIREITO DE LAJE: Por esta escritura e na melhor forma de direito, os Outorgantes instituem o regime jurídico de direito de laje sobre a edificação construída e regularmente averbada na matrícula do imóvel supra descrito, na forma dos arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, e que passa a ser regido pelas cláusulas abaixo:

1 – DA CONSTRUÇÃO-BASE E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

A construção-base é constituída pela edificação com área de [área em m²] (objeto da AV-[número da averbação] da matrícula [número da matrícula]), que permanecerá registrada na matrícula existente. O direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de [área em m²], situado no 2^o Pavimento da edificação. Existe uma área de uso comum, destinada ao acesso às unidades imobiliárias, com [área em m²].

2 – DA ATRIBUIÇÃO DAS UNIDADES: Que pelo presente instrumento fica atribuído ao outorgante 1, [nome completo], a totalidade da titularidade da construção-base, pelo valor de R\$ [valor, inclusive por extenso], e ao outorgante 2, [nome completo], a totalidade da titularidade do direito de LAJE 01, pelo valor de R\$ [valor, inclusive por extenso], ficando, assim, extinto o condomínio comum existente entre eles.

3 – DO RATEIO DAS DESPESAS:

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 de [percentual]% para a construção-base e [percentual]% para a LAJE 01.

4 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Foi estipulada renúncia ao direito de preferência, de modo que não se aplicará a regra do art. 1.510-D do Código Civil no caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas.

OU

Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de [número de dias, inclusive por extenso] dias. 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. Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

5 – DA INSTITUIÇÃO DE LAJES SUCESSIVAS: O titular da construção-base reserva para si o direito de instituição de laje sucessiva, não sendo necessária anuência dos titulares das demais lajes.

OU

O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, ficando desde já autorizada a instituição da laje sucessiva, devendo ser respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

6 – DA CONSTRUÇÃO: A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-[número da averbação] da matrícula [número da matrícula] do Registro de Imóveis de [Ofício de Registro de Imóveis]. A construção da laje também se encontra regularmente edificada, estando incluída na mesma área averbada

OU

sendo objeto da AV-[número da averbação] da matrícula [número da matrícula] do Registro de Imóveis de [Ofício de Registro de Imóveis].

OU

A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-[número da averbação] da matrícula [número da matrícula] do Registro de Imóveis de [Ofício de Registro de Imóveis]. A construção da laje não se encontra edificada, tendo sido apresentado alvará de construção referente à área de Xm^2 , relativa à edificação da laje ora instituída;

OU

certidão da Prefeitura declarando ser possível edificar a área de [área em m^2] sobre a superfície da construção-base.

CERTIDÕES: Foi apresentada a CND municipal relativa ao imóvel objeto desta. Foram apresentadas: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, em nome dos transmitentes; certidão de ônus reais; certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, ficando o original das certidões arquivadas. Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas com base na legislação em vigor, do que dou fé. Eu [Nome completo], a fiz digitar, a subscrevo e assino. **Emolumentos e Selo eletrônico:**

[Cidade e data].

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE.

[assinaturas]

PARTE 3
PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

PLANILHA 1

QUALIFICAÇÃO PARA O ATO DE INSTITUIÇÃO DA LAJE

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S= SIM N= NÃO NA = NÃO SE APLICA

1. ANÁLISE DA MATRÍCULA

	S	N	NA
1.1 Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual deve(m) estar indicado(s) o(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.			

2. DISPONIBILIDADE

	S	N	NA
2.1 Verificar se existe alguma restrição à disponibilidade do direito, tal como cláusula de inalienabilidade, indisponibilidade judicial ou administrativa.			

3. DOCUMENTO	S	N	NA
<p>3.1 Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando na serventia sobre o mesmo imóvel?</p>			
<p>3.2 Se o valor fiscal do imóvel for superior a 30 salários mínimos, verificar se foi observada a forma pública, conforme art. 108 do Código Civil.</p>			
<p>3.3 Se o valor fiscal do imóvel for inferior a 30 salários mínimos, e tiver sido apresentado instrumento particular, verificar se há assinatura de todas as partes e respectivos cônjuges, com firmas reconhecidas.</p>			
<p>3.4 Foi definida a proporção de contribuição do titular da laje nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e serviços de interesse comum?</p> <p>Nota: Esse requisito é obrigatório, devendo constar no título.</p>			
<p>3.5 Houve pactuação diversa da legal acerca do direito de preferência? Em caso positivo, deve-se fazer constar na matrícula a estipulação, para fins de publicidade.</p> <p>Nota: Esse elemento é facultativo, não devendo ser devolvido o título se não houver disposição acerca dessa questão.</p>			
<p>3.6 Houve pactuação diversa da legal acerca do direito de instituir lajes sucessivas? Em caso positivo, deve-se fazer constar na matrícula a estipulação, para fins de publicidade.</p> <p>Nota: Esse elemento é facultativo, não devendo ser devolvido o título se não houver disposição acerca dessa questão.</p>			

4. DAS PARTES

	S	N	NA
4.1 O instituidor da laje é o proprietário do imóvel?			
4.2 O instituidor está perfeitamente identificado na matrícula com nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, se pessoa natural; ou denominação social, CNPJ, sede e representante legal (com a devida qualificação), se pessoa jurídica?			
4.3 No caso do proprietário ser casado, ambos os cônjuges figuram no instrumento de constituição ou há anuência do outro cônjuge? Nota: Não é necessária anuência no caso de o bem ser particular de um dos cônjuges e o casamento ter sido celebrado no regime da separação convencional de bens (com pacto antenupcial), ou no caso de ter sido convencionado a livre disposição de bens imóveis particulares no regime da participação final nos aquestos.			

5. DO IMÓVEL	S	N	NA
5.1 O imóvel está perfeitamente descrito na matrícula?			
5.2 Há coincidência entre a descrição na matrícula e no instrumento de instituição?			
5.3 Existe averbação relativa à edificação da construção-base?			
5.4 No caso de laje já construída, a edificação relativa à laje já está averbada na matrícula do imóvel?			
5.5 No caso de laje a construir, foi apresentado projeto aprovado de construção, alvará de construção, ou outro documento oficial que ateste a viabilidade da edificação da laje sobre a construção-base já existente?			
5.6 A laje tem autonomia funcional, assim entendida como isolamento funcional e acesso independente à via pública (ainda que através de área comum)?			
5.7 No caso do acesso ser feito através de área comum, ela está devidamente identificada e delimitada no instrumento de instituição?			
5.8 A laje está descrita de forma suficiente, deixando claras sua extensão e localização?			

6. NO CASO DE SE TRATAR DE LAJE SOBRE A SUPERFÍCIE DE OUTRA LAJE

	S	N	NA
6.1 Consta no instrumento de instituição a anuência expressa do titular da construção-base e dos titulares de outras lajes edificadas sobre ou sob a construção-base?			

ATENÇÃO: Esta planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

Nota: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PLANILHA 2

QUALIFICAÇÃO PARA O ATO DE TRANSFERÊNCIA DA LAJE

Aplica-se, nessa qualificação, todos os requisitos necessários para uma alienação, com as adequações específicas ao direito de laje. Para se evitar a transcrição dos inúmeros itens da planilha de compra e venda,⁵⁸ elaborou-se uma planilha de qualificação resumida, apenas com os elementos essenciais e específicos do direito de laje.

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S= SIM N= NÃO NA = NÃO SE APLICA

1. ANÁLISE DA MATRÍCULA

	S	N	NA
1.1 Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual deve(m) estar indicado(s) o(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.			

2. DISPONIBILIDADE

	S	N	NA
2.1 Verificar se existe alguma restrição à disponibilidade do direito, tal como cláusula de inalienabilidade, indisponibilidade judicial ou administrativa.			

⁵⁸ Vide Caderno IRIB1 (Compra e Venda), de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto.

3. DOCUMENTO

	S	N	NA
3.1 Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando na serventia sobre o mesmo imóvel?			
3.2 Se o valor fiscal do imóvel for superior a 30 salários mínimos, verificar se foi observada a forma pública, conforme art. 108 do Código Civil.			
3.3 Se o valor fiscal do imóvel for inferior a 30 salários mínimos, e tiver sido apresentado instrumento particular, verificar se há assinatura de todas as partes e respectivos cônjuges, com firmas reconhecidas.			
3.4 Caso não tenha sido fixada no ato de instituição, foi definida a proporção de contribuição do titular da laje nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e serviços de interesse comum?			
3.5 Caso não tenha havido renúncia prévia ao direito de preferência no instrumento de instituição, houve respeito ao direito de preferência? Nota: Na hipótese de não haver anuência ou comprovação da cientificação dos titulares da preferência, deve constar no instrumento que o adquirente tem ciência do teor do art. 1.510-D do Código Civil, assumindo o risco de eventual exercício da preferência pelo titular da construção-base e de outras lajes.			

4. DAS PARTES	S	N	NA
4.1 O alienante é o proprietário da laje?			
4.2 O alienante está perfeitamente identificado na matrícula com nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, se pessoa natural; ou denominação social, CNPJ, sede e representante legal (com a devida qualificação), se pessoa jurídica?			
<p>4.3 No caso de alienante casado, ambos os cônjuges figuram no instrumento de transferência ou há anuência do outro cônjuge?</p> <p>Nota: Não é necessária anuência no caso de o bem ser particular de um dos cônjuges e o casamento ter sido celebrado no regime da separação convencional de bens (com pacto antenupcial), ou no caso de ter sido convencionado a livre disposição de bens imóveis particulares no regime da participação final nos aquestos.</p>			
4.4 O adquirente está perfeitamente identificado no instrumento de alienação, com nome completo, nacionalidade, estado civil (dados completos do cônjuge, regime de bens e dados do casamento, se casado), profissão, RG e CPF, se pessoa natural; ou denominação social, CNPJ, sede e representante legal (com a devida qualificação), se pessoa jurídica?			

5. DO IMÓVEL

	S	N	NA
5.1 O imóvel (laje) está perfeitamente descrito na matrícula?			
5.2 Há coincidência entre a descrição na matrícula e no instrumento de transferência?			
5.3 No caso de laje a construir, consta no instrumento de alienação que a edificação já está concluída? Caso positivo, solicitar a apresentação do habite-se e CND previdenciária para averbação.			

6. TRIBUTAÇÃO

	S	N	NA
6.1 No caso de alienação a título gratuito ou <i>causa mortis</i> , consta no instrumento a quitação do ITCMD?			
6.2 No caso de alienação a título oneroso, consta no instrumento a quitação do ITBI?			

7. DOI

	S	N	NA
7.1 Caso o instrumento de alienação seja escritura pública, consta que foi emitida a DOI relativa à transação escriturada?			

8. CERTIDÕES

	S	N	NA
8.1 No caso de alienante pessoa jurídica, foram apresentadas as certidões negativas de débito perante a Receita Federal?			
8.2 No caso de alienante pessoa natural, foram apresentadas as certidões negativas de débito previdenciárias, ou declarada a isenção em razão de não ser empregador?			
8.3 Foi apresentada a CND municipal, relativa a débitos do imóvel, ou houve dispensa de sua apresentação, pelo adquirente, na forma do Decreto n. 93.240/1986?			
8.4 Consta a apresentação da CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) do TST, ou a informação de que as partes envolvidas foram previamente cientificadas de que podiam obtê-la (Recomendação n. 03 do CNI)?			

ATENÇÃO: Esta planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

Nota: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PARTE 4
LEGISLAÇÃO (EXCERTOS)

1. CÓDIGO CIVIL (Lei n. 10.406/2002)

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje.

TÍTULO XI

DA LAJE

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 a 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.

§ 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.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despe-

sas 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.

§ 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, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

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.

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

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

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

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.

2. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (Lei n. 6.015/1973)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

[...]

§ 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.

3. LEI N. 13.465/2017

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária,

com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

4. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Lei n. 13.105/2015)

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

[...]

X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, 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.

5. DECRETO N. 9.310/2018

Art. 53. São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S.

§ 1º As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independem do disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017, pela autoridade competente, como Reurb-S.

§ 3º Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S, na forma prevista no art. 5º.

Art. 54. Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 53, compreendem, entre outros:

[...]

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;

CAPÍTULO VI

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 58. 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 contempladas 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 a participação proporcional em áreas já edificadas.

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

§ 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.

§ 7º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

Art. 59. 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.

Art. 60. Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e à 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 estipulada em contrato.

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

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

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

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

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

§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no pará-

grafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil.

Art. 61. Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto 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 preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data da alienação.

§ 2º Na hipótese de haver mais de uma laje, terão preferência, sucessivamente, os titulares das lajes ascendentes e os titulares das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 62. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína.

Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IX

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 69. Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

PARTE 5

LEGISLAÇÃO CORRELATA

1. CÓDIGO CIVIL (Lei n. 10.406/2002): Institui o Código Civil.

Disponível em: <https://bit.ly/IRffY7>.

Acesso em: 10/7/2019.

2. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (Lei n. 6.015/1973): Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/2YLV0LF>.

Acesso em: 10/7/2019.

3. LEI N. 13.465/2017: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n.ºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n.ºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei

Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/2xyYCKE>.

Acesso em: 10/7/2019.

4. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Lei n. 13.105/2015): Código de Processo Civil.

Disponível em: <https://bit.ly/1Vojl3i>.

Acesso em: 10/7/2019.

5. DECRETO N. 9.310/2018: Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.

Disponível em: <https://bit.ly/2GOVTvp>.

Acesso em: 10/7/2019.

PARTE 6

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. *Revista Consultor Jurídico*. Disponível em: <<https://bit.ly/2siYQmG>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira; GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 82, ano 40, p. 183-218. São Paulo: RT, jan.-jun. 2017.

BESSONE, Darcy. *Da posse*. São Paulo: Saraiva, 1996.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Salvador: Juspodivm, 2018, v. 5.

_____; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de laje: Do puxadinho à digna moradia*. Salvador: Juspodivm, 2018.

FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Direito de laje: Teoria e prática nos termos da Lei 13.465/17*. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

FIUZA, César. *Direito civil – Curso completo*. 18. ed. São Paulo: RT, 2015.

_____, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na lei 13.465/2017*. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2xjSDnu>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

GALIANI, Sebastian; SCHARGRODSKY, Ernesto. *Property rights for the poor: effects of land titling*. Working paper, n. 7, Jan. 2009. Disponível em: <<https://bit.ly/2XTR0Cr>> Acesso em: 09 nov. 2019.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: uma visão da cathedral. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 82, ano 40, p. 251-280. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2017.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito real de laje e superfície*. [S. l.]: Central de Notícias, 07 mar. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/32knyFl>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*. São Paulo: Atlas, 2015. v.5.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2017. (Texto para discussão n. 238) Disponível em: <<https://bit.ly/2xlcjlu>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: <<https://bit.ly/2YLWZX9>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

SANTOS, Fábio Ribeiro dos. O registro de direito real criado por Medida Provisória: o caso do direito real de laje. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 82, ano 40, p. 281–294. São Paulo: Ed. RT, jan.–jun. 2017.

SOTO, Hernando de. *O mistério do capital*. Rio de Janeiro: Record, 2001.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518–4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2Lg1OoK>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

_____; VIANA, Salomão. *Direito real de laje: finalmente, a lei!* Brasil Jurídico. Disponível em: <<https://bit.ly/2S4eyiY>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

WEINGARTEN, Marcelo; CYMBALISTA, Renato. *Direito de Laje: Desafios*. Disponível em: <<https://bit.ly/30qnYrN>>. Acesso em: 09 nov. 2019.

PARTE 7

ÍNDICE ONOMÁSTICO

- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de: 16.
- BESSONE, Darcy: 51.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho: 17, 29.
- DIAS, Wagner Inácio: 18, 19, 21, 22, 23, 27, 38, 40.
- EL DEBS, Martha: 18, 19, 21, 22, 23, 27, 38, 40.
- FARIAS, Cristiano Chaves de: 14, 18, 19, 21, 22, 23, 27, 38, 40.
- FERRAZ, Patricia André de Camargo: 18, 23, 24, 29, 34, 42.
- FIUZA, César Augusto de Castro: 17, 29.
- GALIANI, Sebastian: 16.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de: 16.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo: 17, 18, 22.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de: 8, 14, 15, 18, 31.
- ROSENFELD, Denis Lerrer: 16.
- ROSENVALD, Nelson: 14, 17.
- SANTOS, Flauzilino Araújo dos: 9.
- SCHARGRODSKY, Ernesto: 16.
- SOTO, Hernando de: 16.
- STOLZE, Pablo: 21, 36.
- VIANA, Salomão: 36.

“Direitos de reprodução:
o conteúdo desta publicação só pode ser
reproduzido mediante expressa autorização
dos editores e indicação da fonte.”

www.irib.org.br



Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-63600-16-5



9 788563 600165