**DIREITO DE LAJE**

Trata-se de um direito real previsto na Lei 10.406/2002 (Código Civil), no artigo 1.225, inciso XIII e em capítulo próprio nos artigos 1510-A a 1510-E, incluído pela Lei de Regularização Fundiária Urbana (Lei 13.465/2017), podendo ser aplicado tanto no âmbito da regularização fundiária urbana, bem como de forma ampla, por particulares e entes públicos de acordo com a autonomia das partes.

É um direito real sobre coisa própria, instituído sobre unidade imobiliária autônoma com matrícula própria sem atribuição de fração ideal no terreno.

As formas de constituição são diversas, podendo ser através de negócio jurídico entre as partes, a exemplo de escritura de compra e venda, doação, testamento, formal de partilha, usucapião.

É importante na escrituração, a menção à preferência em caso de alienação (exceto obviamente as de forma gratuita, troca ou permuta, desapropriação, execução forçada), assim como, a menção ao direito de laje sucessivo, no qual o titular pode ceder a superfície de sua construção para instituição de um direito sucessivo de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção base e demais lajes, atendidas as posturas edilícias e urbanísticas, definindo a quem competirá instituir lajes sucessivas.

Importante a prévia autorização do Poder Público municipal para a edificação sobre a construção base sob pena de se permitir a constituição de um direito real com objeto ilícito.

**MODELOS PARA ESCRITURA PÚBLICA**

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

SAIBAM...

INSTITUIDOR (qualificação)...

DA INSTITUIÇÃO DO DIREITO DE LAJE: por esta escritura pública a na melhor forma de direito, o Outorgante institui o regime jurídico de direito real de laje, sobre a edificação construída e regularmente averbada na matrícula do imóvel (matrícula), na forma dos artigos 1510-A a 1510-E do Código Civil 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 metros) objeto da averbação (número da averbação) da matrícula (número da matrícula), que continuará registrado na matrícula existente. O direito de laje denominado LAJE 1, é constituído pela construção com área de (área em m²), situado no (2º) 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 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 artigo 1510-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 notificados por escrito, para se manifestarem no prazo de (número de dias). O titular da construção base e da laje a que 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 180 dias, contado da data da 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 demais titulares das demais lajes.

**LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

(...)

**XIII - a laje.** [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55) (destaquei)

**DA LAJE**[(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 1 o 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 2o O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 3o Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 5o Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 1 o São partes que servem a todo o edifício: [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 2 o 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 1 o 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

§ 2 o 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. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

Art. 1.510-E.  A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. [(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55).

**REFERÊNCIAS:**

1. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.
2. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Direito de Laje.** São Paulo, 2020. Série Cadernos IRIB.
3. FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direito de Laje**. Salvador: Ed. Juspodvim, 2017.