



# **DIREITO DE LAJE**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**

**Departamento de Direito Civil**

**Professor Associado Antonio Carlos Morato**

# Direito de Laje

# Direito de Laje

“Acrescentamos o “direito favelar”, termo utilizado por Ricardo César Pereira Lira, que inclui o “direito à laje” (que existe em muitas comunidades no Rio de Janeiro) e semelhante a um direito de superfície que permite a alguém construir sobre uma laje algo que constitui uma realidade até há pouco tempo negligenciada pelo direito formal que, como salientam Silmara Juny de Abreu Chinellato e Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, deve reconhecer na posse, assim como na propriedade, uma funcionalidade social. Destaque-se, a tal respeito, o reconhecimento da sua relevância com sua inserção por meio da Lei n. 13.465, de 11.07.2017, na qual foi acrescentado o “direito à laje” (mediante a inclusão do inciso XIII do art. 1.225 do CC (“Art. 1.225. São direitos reais [...] XIII – a laje”)). (MORATO, Antonio Carlos. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 10ed.Barueri: Manole, 2018 – No prelo).

# Direito de Laje

Assinalou Eduardo C. Silveira Marchi que “diante da introdução do novo instituto jurídico da ‘laje’ ou propriedade fiduciária no direito brasileiro, merece o tema da regularização fundiária das favelas, dado a sua absoluta e suprema relevância social, por interessar à vida de milhões de brasileiras e brasileiros infelizmente menos favorecidos (...) Parece-nos inteiramente possível, com base em uma interpretação extensiva da nova regulamentação legal, que o novo instituto jurídico da laje, entendida como propriedade superficiária em sentido amplo, possa servir como instrumento definitivo para a regularização das moradias em favelas ou habitações de baixa renda construídas em áreas públicas – quer em solo florestal de declives montanhosos de cidades litorâneas, como no Rio de Janeiro (favelas da Rocinha, Dona Marta, etc.) quer em terrenos públicos urbanos afetados a projetos de grandes obras viárias de execução protelada por longo tempo (antiga favela das águas espriadas, etc.), como em São Paulo”. (Marchi, Eduardo C. Silveira. *Direito de laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil*. São Paulo: YK, 2018. p. 113).

# Situação anterior à edição da MP 759/2016

TJ-RJ - Apelação Cível nº 0003373-04.2010.8.19.0028 RJ 0003373-04.2010.8.19.0028, Relator: DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR, Data de Julgamento: 25/03/2014, DÉCIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 04/04/2014 00:00

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. “VENDA DE LAJE”. DIREITO OBRIGACIONAL.**

**Ilegitimidade configurada diante da natureza do direito. Direito de sobrelevação configurado, ainda que não disciplinado pelo Código Civil de 1916 ou de 2002. Direito de natureza obrigacional. Desnecessidade de outorga uxória. Inexistência de nulidade, eis que não se trata de direito real, dispensando-se a escritura pública. Inexistência de descumprimento contratual, conforme prova pericial. De ofício, procedo a correção para fixar astreintes, nos termos do § 5º, do artigo 461, do CPC. Recurso a que se dá provimento, parcial, nos termos do artigo 557, § 1º -A, do CPC. (...)**

No mérito, é importante identificar a natureza do direito que é discutida nestes autos. A questão deve ser apreciada sob a ótica do Código Civil de 1916, eis que o negócio foi firmado em 14 de março de 2000, quando ainda não estava em vigor o Código Civil de 2002 ou o Estatuto da Cidade. Como é sabido, sempre houve a omissão do Poder Público com a moradia das camadas mais pobres da sociedade, e diante da total ausência daquele, fez surgir dentro da sociedade brasileira, um comércio imobiliário sem nenhum tipo de regulamentação ou obediência às regras do urbanismo, cabendo, portanto, ao exequente dar solução as problemas daí decorrentes.

A hipótese dos autos é de direito de sobrelevação, e constitui uma modalidade do Direito de Superfície, e não encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro, existindo apenas de fato, nas relações praticadas nas comunidades carentes de qualquer centro urbano.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald classificam tal Direito como uma espécie de Superfície em segundo grau, na qual o superficiário estaria autorizado, contratualmente, a transmitir a um terceiro o direito de construir sobre o seu imóvel. Haveria, pois, uma tripartição de propriedades autônomas: a propriedade do solo, de titularidade do concedente; a propriedade da superfície, pertencente ao superficiário; e a propriedade da sobrelevação, que ingressaria no patrimônio do segundo concessionário.

Também para Ricardo Lira, tal instituto representa uma forma de Direito de Superfície em segundo grau. Nas palavras do citado autor, tal figura consiste na possibilidade do superficiário conceder a um segundo concessionário o direito de construir sobre a sua propriedade superficiária.

Da mesma opinião compartilha Carlos Roberto Gonçalves, ao afirmar que apesar do Código Civil Brasileiro não contemplar a possibilidade da superfície em segundo grau, tais institutos encontram-se previstos nos direitos francês (surélévation), português e suíço (superfície audeuxième degré) e que consistem na concessão feita a terceiros, pelo superficiário, do direito de construir sobre a sua propriedade, ou seja, a sua laje



PODER JUDICIÁRIO  
RIO DE JANEIRO

# Classificação

## Direitos de Fruição (gozo)

**Servidões (art. 1.225, III do CC)**

**Direito do Promitente Comprador do imóvel (art. 1.225, VII do CC)**

**Concessão de uso especial para fins de moradia (art. 1.225, XI do CC)**

**Usufruto (art. 1.225, IV do CC)**

**Concessão de direito real de uso (art. 1.225, XII do CC)**

**Uso (art. 1.225, V do CC)**

**Laje (art. 1.225, XIII do CC)**

**Habitação (art. 1.225, VI do CC)**

**(CC/16 – Enfitese / Renda Constituída sobre imóvel)**

# Medida Provisória nº 759. de 2016

## TÍTULO XI

### CAPÍTULO ÚNICO

**Art. 1.510-A.** O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

~~§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.~~

~~§ 2º 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 do imóvel original.~~

~~§ 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.~~

~~§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.~~

~~§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.~~

~~§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.~~

~~§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.~~

~~§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.~~

# Medida Provisória nº 759. de 2016

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

## Exposição de Motivos

(...)

### TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

76. O Título II desta proposta de Medida Provisória institui e disciplina normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana- REURB em todo o território nacional.
77. A REURB tenciona ampliar o catálogo das ações do Governo Federal orientadas a garantir, aos cidadãos, segurança de moradia, além de condições mínimas para que possam viver com dignidade.
78. Isto porque referida iniciativa ultrapassa os aspectos meramente jurídicos da titulação daqueles que irregularmente detêm imóveis públicos ou possuem imóveis privados e, assim, contempla medidas urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, instituto jurídico novo, em verdadeiro esforço de reurbanização do País.
79. Para fins da REURB, adotou-se conceito funcional dos núcleos urbanos que, deste modo, restaram conceituados como adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais, em imóveis privados, públicos ou em co-propriedade ou comunhão com ente público ou privado, destinados predominantemente à moradia dos seus ocupantes.
80. A informalidade que os qualifica diz respeito, precisamente, à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes.
81. Por certo, identificados os núcleos urbanos informais, pelo Poder Público, concluída a REURB, estes são juridicamente reconhecidos e, assim, tornam-se alvo de investimentos públicos, orientados, em última análise, à promoção da função social das cidades.

# Medida Provisória nº 759. de 2016

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

## Exposição de Motivos

(...)

### TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (...)

82. Verifica-se, em âmbito habitacional, que as demandas por políticas públicas do Governo Federal, há muito concentraram-se na **correção do déficit habitacional quantitativo**, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.
83. Mais recentemente, com o Programa Cartão Reforma, os problemas associados à correção do déficit habitacional qualitativo entraram no foco de atenção do Governo Federal.
84. Faltava, então, robustecer **o terceiro suporte do tripé em que se apoia a questão urbana no País**: o reconhecimento formal, pelo poder Público, das **ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras** - situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos. (...)
88. É que o reconhecimento, pelo Poder Público, dos direitos reais titularizados por aqueles que informalmente ocupam imóveis urbanos, permite que estes imóveis sirvam de base para investimento do capital produtivo brasileiro, à medida que poderão ser oferecidos em garantia de operações financeiras, reduzindo custos de crédito, por exemplo.
89. Também, **a regularização fundiária urbana contribui para o aumento do patrimônio imobiliário do País e representa a inserção de capital na economia**, à medida **que agrega valor aos imóveis regularizados, os quais, inclusive, tornam-se alvo de tributação (IPTU, ITR, ITBI) ou de cobrança de preços públicos (foros e laudêmios)**.
90. Insista-se, ainda, no particular ora tratado, que referida identificação dos núcleos urbanos informais, passíveis de regularização, insere-os no radar dos investimentos públicos federais. **Isto faculta a realização de obras de habitação popular, de saneamento e de mobilidade urbana**. A regularização fundiária urbana serve, destarte, como fator indutor para o alcance das metas estabelecidas para aplicação dos recursos destinados a estas ações de desenvolvimento urbano.

# Medida Provisória nº 759. de 2016

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Exposição de Motivos (...)

TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (...)

93. Apesar da falta de dados oficiais, só o Ministério das Cidades recebeu, nos últimos quatro anos, pedidos de recursos para a regularização fundiária de mais de quatro milhões de unidades imobiliárias em todo o Brasil. Muitas dessas ocupações originam-se de contratações legítimas. Ocorre que seus ocupantes, quando muito, possuem, apenas, escrituras sem registro ou mesmo documentos particulares inaptos ao ingresso nos registros imobiliários. São localidades, bairros e, eventualmente, municípios inteiros em condição de informalidade; o que desordena as cidades, com vasto leque de consequências negativas para o bem-estar da população e o desenvolvimento local.
94. Referida informalidade não diz respeito, exclusivamente, à conhecida situação das favelas - a qual cristaliza o ponto mais extremo -, mas pode ser também verificada em bairros de baixo, médio e até alto padrão, alcançando edifícios, loteamentos e conjuntos habitacionais erguidos, direta ou indiretamente, pelo próprio Estado. Não decorre, portanto, apenas, de situações de pobreza.
95. Feitos os esclarecimentos acima, pontua-se que o novo marco legal da regularização fundiária urbana, ora proposto, contempla, em suma, as seguintes inovações:
- Um novo conceito de informalidade, para fins de caracterização do objeto da REURB, denominado núcleo urbano informal;
  - Uma nova forma de aquisição do direito real de propriedade, instrumento de regularização fundiária, denominado legitimação fundiária;
  - A criação de um novo direito real, a ser inserido no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002, denominado **Direito de Laje**, sobremaneira útil à regularização fundiária de favelas;
  - A criação de um procedimento menos burocratizado, inclusive em âmbito de aprovação e registro cartorial da REURB, o qual se opera, em âmbito extrajudicial, perante os Municípios, inclusive para fins de composição de conflitos por via consensual, como bem apregoou a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

# Medida Provisória nº 759. de 2016

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Exposição de Motivos (...)

TÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (...)

111. V - SOBRE A GRATUIDADE. Para fins de regularização fundiária urbana de interesse social - REURB-S, destinada à população de baixa renda, **serão gratuitos**, para os beneficiados, os atos de registro.
112. A proposta de Medida Provisória, neste sentir, **autoriza o Conselho Nacional de Justiça a criar fundo específico, voltado à compensação dos custos incorridos pelos Cartórios de Registro de Imóveis**, com o objetivo de que não restem inviabilizados, pela prática, os propósitos da norma.
113. VI - SOBRE O **DIREITO REAL DE LAJE**. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.
114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos **públicos ou privados**, desde que esta apresente acesso exclusivo. **Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.**
115. O direito de laje não **enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes**. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.

**TJ-SP - APL: 00071009620118260009 SP 0007100-96.2011.8.26.0009, Relator: Ferreira da Cruz, Data de Julgamento: 22/10/2015, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/10/2015**

**REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Imóvel objeto que foi construído em cima da laje de outro já existente – Dúvida sobre quem efetivamente o edificou – Hipótese em que ambas as partes pugnaram pela instrução oral – Julgamento antecipado incabível na espécie – Evidente cerceamento de defesa – Controvérsia que pode tocar disciplina simétrica à do direito real de superfície – Recurso provido para anular a r. sentença, com observação e determinação. (...) Vale a lembrança que a posse exercida pela ré após 11.01.2003, no mínimo direta, se de fato construiu em cima da laje, pode tocar uma disciplina simétrica à do direito real de superfície; sobretudo porque o contrato que lhe dá origem somente produz efeitos pessoais entre as partes. A eficácia de direito real somente é obtida com o registro imobiliário**



STJ - REsp: 1478254 RJ 2014/0181993-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/08/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/09/2017 (...) 3. **Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje** (CC, art. 1225, XIII, redação da Lei 13.465/2017).

O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º).

Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior - da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção.

A laje é unidade imobiliária autônoma que, em sua perspectiva funcional, deve ser uma célula habitacional distinta (isolada) da construção-base, possuindo, inclusive, matrícula própria (§ 3º).

Perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidade distintas, sendo que, no tocante ao titular do direito de laje, responderá pelos encargos e tributos atinentes à sua área (§ 2º), podendo dela usar, gozar e dispor (§ 3º), bem como contribuir, proporcionalmente, com às taxas condominiais (despesas comuns de conservação e de serviços) (CC, art. 1.510-C).

Confira-se: "Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular *animus*, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área. Em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado "proprietário" da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares às aquelas derivadas do domínio". (GAGLIANO, Pablo Stolze. *Manual de direito civil: volume único*. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1116)

Previu-se, ainda, o direito de preferência recíproco (CC, art. 1510-D) e, no âmbito processual, ficou definido, como ônus do exequente, em eventual penhora sobre o direito real à laje, "requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular das lajes anteriores" (NCPC, art. 799, nova redação).

**4. No entanto, a presente hipótese, apesar de também ser conhecida como " laje ", não se tipifica ao novel instituto, já que se está, em verdade, diante de uma projeção de parte ideal do mesmo apartamento** - o terraço cobertura (espécie de acessão/benfeitoria) - de titularidade única, com o mesmo número de matrícula, sem desdobramento da propriedade, não se tratando de unidade autônoma nem funcionalmente independente. Nesse passo, mostra-se incontroverso nos autos o fato de que o imóvel alienado não apresentava as reais condições da oferta, havendo limitação administrativa impeditiva de uso, gozo e fruição de sua laje. Indiscutível, também, que, apenas após três anos do ajuizamento da ação e, por conseguinte, do negócio jurídico, é que o autor conseguiu exercer seu direito de construir e usufruir da cobertura; não em razão da conduta dos alienantes, mas por ato extraordinário e provisório do Poder Público que, por meio de lei, acabou saneando o vício da alienação de outrora.

# Definição e exercício do direito

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**Art. 1.510-A.** O proprietário de uma construção-base **podará 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.

# Direito de Laje – terrenos públicos

Ao comentar o art. 1.510-A, Eduardo C. Silveira Marchi indagou “*qual o sentido dessa referência da lei a terrenos públicos?*” para concluir que não haveria sentido em considerar que a “construção-base” fosse uma escola ou repartição pública a superfície ou andar superior poderia ser cedida, uma vez que o legislador inseriu a referência aos terrenos públicos imaginando “*a ocupação de áreas petencentes ao Estado por favelas construídas em solo público, no qual se inseriu o fenômeno da ‘venda de lajes’*” e estas pelo princípio da acessão (art. 1253 do CC) pertencem ao Estado e “*bastaria ao Estado, para tal fim, proceder à desafetação tanto da superfície superior ou inferior cedidas, quanto das construções bases, alienando as respectivas unidades imobiliárias autônomas aos seus titulares, com a propriedade do solo ou subsolo restando em mãos do Estado, o qual continuaria, assim, dono desses últimos bens públicos (solo ou subsolo)*”. (Marchi, Eduardo C. Silveira. *Direito de laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil*. São Paulo: YK, 2018. p. 114).

# Laje – Autorização – “poderá ceder”

**TJ-PE - APL: 4366001 PE, Relator: Humberto Costa Vasconcelos Júnior, Data de Julgamento: 08/05/2019, 1ª Câmara Regional de Caruaru - 1ª Turma, Data de Publicação: 15/05/2019.**

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL -APELAÇÃO CÍVEL -  
REINTEGRATÓRIA DE POSSE - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE  
REINTEGROU A POSSE AO APELADO - APELANTE QUE NÃO  
DEMONSTROU EXERCER LEGITIMAMENTE A POSSE SOBRE O  
TERCEIRO PISO DO IMÓVEL EM NENHUM MOMENTO - POSSE  
INJUSTA DO APELANTE REPELIDA LOGO DEPOIS MEDIANTE  
PROVIMENTO LIMINAR DO JUÍZO DE PLANÍCIE REINTEGRANDO O  
APELADO NO IMÓVEL - PROPRIETÁRIO DA CONSTRUÇÃO  
BASE/RECORRIDO QUE NÃO EMITIU AUTORIZAÇÃO PARA  
QUE O RECORRENTE EFETIVASSE UM SUCESSIVO  
DIREITO DE LAJE NO TERCEIRO PISO - RECURSO  
DESPROVIDO.**



# Tributos e demais encargos sobre o imóvel

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**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.

(...)

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

# Poderes atribuídos ao titular do direito real de laje

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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.

(...)

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

# Poderes atribuídos ao titular do direito real de laje

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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.

(...)

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

# Vedação de atribuição de fração ideal do terreno

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**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.

(...)

**§ 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.

# Normas que regulam a edificação

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**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.

(...)

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

# Instituição de direito real de laje sucessivo

## TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO DA LAJE

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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.

(...) § 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



TJ-RJ - APL: 00110265920158190003 RIO DE JANEIRO ANGRA DOS REIS 2 VARA CIVEL, Relator: JUAREZ FERNANDES FOLHES, Data de Julgamento: 01/02/2017, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/02/2017

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS AJUIZADA PELOS PAIS EM FACE DA FILHA, SOB ALEGAÇÃO DE ERRO. OS AUTORES AFIRMAM QUE SÃO TITULARES DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO EM JAPUÍBA, ANGRA DOS REIS, CADASTRADO APENAS EM NOME DA 2ª. AUTORA (NADIR). ALEGAM QUE, ATRAVÉS DE ESCRITURA PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS, CEDERAM A ÁREA SUPERIOR (LAJE) DO IMÓVEL EM QUE RESIDEM PARA QUE A FILHA CONSTRÍSSE UMA RESIDÊNCIA NO SOBRADO. SUSTENTAM VÍCIO RESULTANTE DE ERRO SUBSTANCIAL. AFIRMAM QUE A FILHA- RÉ OS INDUZIU A ERRO, EIS QUE, SE APROVEITANDO DA FRAQUEZA DA MÃE, QUE ESTAVA EM PROCESSO DE SEPARAÇÃO, FEZ COM QUE A MESMA ASSINASSE DOCUMENTO PARA A AQUISIÇÃO DE TODO O IMÓVEL E NÃO APENAS DA LAJE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PARTES QUE ANUIRAM EXPRESSAMENTE ACERCA DA AQUISIÇÃO TÃO SOMENTE DO ESPAÇO SUPERIOR DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VÍCIO. VALIDADE DO CONTRATO. NÃO PROVIMENTO DO APELO. SENTENÇA CORRETA E QUE APAZIGUA A DESAVENÇA FAMILIAR. 1. Os autores afirmaram que a ré é filha dos mesmos e, por estar passando por dificuldades financeiras e tendo que pagar aluguel, resolveram efetuar a “doação” da laje da casa em que residem, para que a filha efetuasse a construção de sua casa. Alegaram que sua filha efetuou a construção da casa, com entrada independente, sendo que nela passou a residir com seu neto e com seu companheiro. Alegam os autores, genitores da ré, que em razão de inúmeras desavenças, eles, genitores, se separaram, e que a filha, aproveitando-se do descontrole emocional da mãe em razão da separação, apresentou-lhe um documento para que esta assinasse, afirmando que seria necessário para regularização da construção de sua casa. Informaram que conseguiram uma cópia do documento, ocasião em que verificaram que consta no mesmo a venda de toda a casa, e não só da laje, pelo preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Requereram a anulação do referido contrato de compra e venda, com a declaração de que nada deve ser devolvido. EM CONTESTAÇÃO, a ré negou ter havido qualquer vício no documento de cessão, o qual apenas visa resguardar seu direito referente à casa que construiu na extensão da laje (parte superior do imóvel) e que seus genitores podem fazer o que bem entenderem com a casa de baixo que lhes pertence. 2. Sentença de improcedência dos pedidos. Fundamentou o Juízo que o documento impugnado foi anexado aos autos pela parte autora às fls. 26/27 (índice 000028/000029).



TJ-RJ - APL: 00110265920158190003 RIO DE JANEIRO ANGRA DOS REIS 2 VARA CIVEL, Relator: JUAREZ FERNANDES FOLHES, Data de Julgamento: 01/02/2017, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/02/2017

Nele, diversamente do que informaram os autores, apenas consta a cessão da casa constituída na laje pela ré, denominada como "sobrado", que é justamente aquela que os autores reconhecem como pertencente à demandada. O documento não cedeu à ré os direitos sobre a casa ocupada pelos autores, o que foi pela própria demandada exposto em sua defesa. Em visto disso, condenou os autores ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. 3. Apelação dos autores. Alegam que nunca houve a venda total do imóvel e sim apenas a doação parcial; que o valor alegado como sendo de venda não corresponde ao valor real do imóvel. Requerem a reforma do Julgado e a inversão dos ônus sucumbenciais. 4. Não assiste razão aos apelantes. 5. Compulsando os autos verifica-se tão somente uma Escritura Particular de Cessão de Direitos na qual consta expressamente a identificação do imóvel como sendo "sobrado". Inexistência de menção à alegada compra e venda. Verifica-se que ambas as partes, autores e ré, estão de acordo com relação à doação parcial apenas da laje para edificação e ainda de uma servidão de passagem para que o imóvel a ser edificado se tornasse independente. Em momento nenhum a ré afirma ter adquirido o imóvel como um todo. Reitere-se que em sua contestação a parte ré afirma que o Instrumento tem por fim apenas resguardar a residência que fica na extensão da laje que lhes pertence, podendo e devendo os autores dispor da casa de baixo que lhes pertence. 6. Importante registrar que os negócios jurídicos podem estar maculados de erros, defeitos ou desvios jurídicos, nos termos do artigo 171 do Código Civil. 7. É cediço que a vontade é essencial aos negócios ou atos jurídicos, sendo de fundamental importância que a vontade seja manifestada de forma livre e espontânea. Quando a vontade não se manifestar fiel aos objetivos perseguidos, ocorre o vício do consentimento, representado no erro por uma falsa noção, juízo ou representação da realidade. No caso dos autos, verifica-se a inexistência de qualquer documento de compra e venda, ou de qualquer elemento que comprove que a ré/apelada compeliu seus pais a assinarem qualquer contrato simulado de "compra e venda" de todo o imóvel, ônus que lhes incumbia por força do disposto no artigo 373, inciso I, do Novo Código de Processo Civil. Nesse cenário, não se verificou nem o alegado contrato com a alegada venda, nem a configuração de vício na declaração de vontade dos apelantes, pais da ré, a ensejar a anulação do instrumento particular de cessão de uso da laje. SENTENÇA CORRETA E QUE APAZIGUOU A DESAVENÇA FAMILIAR. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

**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.**

# Despesas que atendam a interesses comuns

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.

§ 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.

TJ-RJ - AI: 00658232820148190000 RJ 0065823-28.2014.8.19.0000,  
Relator: DES. PATRICIA RIBEIRO SERRA VIEIRA, Data de Julgamento:  
14/01/2015, DÉCIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 21/01/2015

**AGRAVO INTERNO.** Decisão monocrática que negou seguimento ao agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente. **Pretensão autoral de reconhecimento de direito real de uso sobre laje superior ao imóvel de sua propriedade e/ou o restabelecimento da proporcionalidade para rateio de despesas condominiais.** Decisão impugnada que afasta preliminar arguida pelo condomínio-réu, ora agravante, qual seja, de litisconsórcio necessário, no intuito de ver integrada a lide por todos os condôminos. Legitimidade passiva do condomínio que se afirma na espécie. Questões suscitadas que traduzem interesses comuns. Artigo 12 do Código de Processo Civil.

De outro viés, fenômeno da prescrição não evidenciado na espécie. Agravo interno que não apresenta elementos novos capazes de modificar a decisão recorrida, que se mantém. **RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.** (...) De outro viés, não há como se conjecturar sobre a ocorrência do mesmo fenômeno no que respeita ao ocasional direito de uso da laje superior ao seu apartamento, visto figurar o agravado como proprietário do imóvel, em específico, a partir de 27/6/2013.



PODER JUDICIÁRIO  
RIO DE JANEIRO

# Direito de Preferência

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, 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.

# Extinção do direito real de laje

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.

# Muito obrigado

Antonio Carlos Morato

