



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# **DIREITO** **(DE PROPRIEDADE)** **DE LAJE**

***Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto***  
*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*  
*Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG*  
*Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*

*Palestra apresentada no XXVI Congresso Estadual da SERJUS, no dia 20 de outubro de 2017*



## **DIREITO REAL**

CC: Art. 1.225. São direitos reais:  
XIII - a laje.

## **TÍTULO XI**

(deveria ser capítulo dentro do “título III – Da propriedade”)

### **DA LAJE**

Art. 1.510-A – Do direito

Art. 1.510-B – Restrições à edificação

Art. 1.510-C – Contribuição com despesas das partes de “uso comum”

Art. 1.510-D – Direito de Preferência

Art. 1.510-E - Extinção

# Direito de Laje

## 1. Conceito



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### CONCEITO LEGAL

- Lei 13.465: 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.
- MP: Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas e ~~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.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE LAJE:**

- § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.
- **AUTONOMIA E PERENIDADE DO DIREITO DE LAJE**
- Não é direito real sobre coisa alheia
  - “não existem direitos reais em coisa alheia com o atributo da perpetuidade, pois em algum momento o titular terá que restituir os poderes dominiais ao proprietário.” (Rosenvald, 2017)

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE PROPRIEDADE DE LAJE:**

- É nova forma de direito de propriedade
  - “O direito de laje é uma nova manifestação do direito de propriedade.”
  - “a tipificação do direito de laje - com início no artigo 1.510-A do Código Civil -, abre-se um novo capítulo na constante resignificação do direito de propriedade brasileiro”
  - “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”  
(Rosenvald, 2017)

Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE SUPERFÍCIE:**

- CC: Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar **em seu terreno**, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- Estatuto da Cidade: Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície **do seu terreno**, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **ENFITEUSE:**

Dois direitos perpétuos, de titularidade distinta:

- Domínio direto (nua-propriedade)
- Domínio útil: enfiteuta
- Nu-proprietário: Não tem posse direta
- Direito econômico x direito de uso
- Foro, laudêmio, resgate e renúncia
- Matrícula única com os dois direitos

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE LAJE X ENFITEUSE:**

- = Perpétuo
- ≠ Autonomia
- ≠ Não há foro
- ≠ Não há laudêmio
- = Há direito de preferência
- ≠ Há uso concomitante



# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:**

- Parte propriedade exclusiva (edificação)
- Parte comum representada por fração ideal (solo e edificação)
- Autonomia das unidades autônomas
- Perpétuo (direito de propriedade)
- Não há direito de preferência

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE LAJE X CONDOMÍNIO EDILÍCIO:**

- = Propriedade exclusiva (edificação)
- ≠ Não há área comum, nem fração ideal
- = Autonomia
- = Perpétuo
- ≠ Não há direito de preferência

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

<b>DIREITO DE LAJE</b>	<b>CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b>	<b>DIREITO DE SUPERFÍCIE</b>	<b>ENFITEUSE</b>
PERPÉTUO	PERPÉTUO	TEMPORÁRIO	PERPÉTUO
AUTÔNOMO	AUTÔNOMO	VINCULADO*	VINCULADO*
MATRÍCULA PRÓPRIA	MATRÍCULA PRÓPRIA	CONTINUA NA MATRÍCULA-MÃE	CONTINUA NA MATRÍCULA-MÃE
NÃO TEM FRAÇÃO IDEAL DO SOLO	TEM FRAÇÃO IDEAL DO SOLO	PARTE LOCALIZADA NO IMÓVEL	TUDO O IMÓVEL
TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE LAJE:**

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

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### REQUISITOS DO DIREITO DE LAJE:

- Lei 13.465: Não fala em “isolamento funcional e acesso independente.”
- MP: § 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.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### REQUISITOS DO DIREITO DE LAJE:

- 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.
  - Partes que sirvam ao todo: área comum? (= condomínio edilício?)
  - Pagamento de serviços de interesse comum: limpeza, porteiro, vigilância, manutenção de elevador, etc.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **REQUISITOS DO DIREITO DE LAJE:**

Art. 1.510-C. § 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.**

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:

- § 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

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:

- Lei 13.465: § 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.
- Autorização pode ser PRÉVIA (vir expressa na instituição da laje) ou POSTERIOR (quando da nova instituição)

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### RESTRIÇÕES AO DIREITO DE LAJE:

- Art. 1.510-A - § 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.
- 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 - § 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### 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.
  - PODE RENUNCIAR À PREFERÊNCIA NO CONTRATO?
    - Constar essa informação na matrícula!
  - NÃO HÁ DIREITO DE PREFERÊNCIA SOBRE A ALIENAÇÃO DA CONSTRUÇÃO-BASE

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### DIREITO DE PREFERÊNCIA:

- Art. 1.510-D - § 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.

# Direito de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### EXTINÇÃO

- Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
  - I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
  - II - se a **construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.**
    - Só extingue após cinco anos. Permanece como direito real, mas a ruína deve ser averbada na matrícula da laje, para conhecimento de terceiros.
- Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **FORMA DE CONSTITUIÇÃO:**

- Para construir (por concreção)
  - Titular do direito de laje irá edificar.
  - Existe a edificação no solo
  - Não existe a construção na laje
  
- Já construído (por cisão)
  - Regularizar situação de fato
  - Proprietário constroi e institue direito de laje para alienar

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DO INSTRUMENTO:

- Regra geral do artigo 108 do CC:
  - Art. 108. 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.
  - Toma-se por base o valor fiscal, e não o preço do **negócio jurídico** STJ. 4ª Turma. REsp 1.099.480-MG, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 2/12/2014 (Info 562).

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **FORMA DO INSTRUMENTO:**

- **Constituição de direito real de laje:**
  - Escritura, se o valor for superior a 30 SM
  - Como regime jurídico, semelhante ao que ocorre com o condomínio edilício
  
- **Transmissão de direito real de laje:**
  - Escritura, se o valor for superior a 30 SM



# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### CONTEÚDO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO:

- Dispor **obrigatoriamente** sobre:
  - Proporção na contribuição nas despesas (art. 1.510-C)
    - “... na proporção que venha a ser **estipulada em contrato**”
- Dispor **facultativamente** sobre:
  - Direito de instituição e lajes sucessivas
    - Art. 1.510-A - § 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.’
  - 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**.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **POSTURAS EDILÍCIAS E URBANÍSTICAS:**

- **HABITE-SE (averbado)**
  - Edificação que suportará o direito de laje.
- **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ou CERTIDÃO DA PREFEITURA**
  - Referente à viabilidade da edificação na laje.
  
- **Art. 1.510-A: § 5º** Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.
- **Segurança jurídica:** Só se institui para construção futura se houver viabilidade jurídica de edificação.
  - **CC: Art. 104.** A validade do negócio jurídico requer: II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

- LRP: Art. 176. § 9º: A **instituição** do direito real de laje ocorrerá por meio da **abertura de uma matrícula própria** no registro de imóveis e por meio da **averbação** desse fato na **matrícula da construção-base** e nas **matrículas de lajes anteriores**, com remissão recíproca.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

- Institui-se o regime de direito de laje. (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)
  - Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)
- Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

#### ➤ **Institui-se o regime de direito de laje. (R)**

#### ➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

- Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

#### ➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

#### ➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**R-X – INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE –** Nos termos da escritura pública lavrada em XX no X Ofício de Notas, livro X, folha X, fica instituído o direito de laje sobre a edificação averbada na presente matrícula. **A construção-base é constituída pela edificação com área de Xm2 (objeto do AV-X), que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de Xm2, situado no 2o. Pavimento. Consta no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção base e X% 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.**

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

➤ **Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)**

➤ **Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)**

➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**AV-X – ABERTURA DE MATRÍCULA–** Certifico que foi aberta a matrícula XXX para a LAJE 01 instituída no R-X 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.

**AV-X – ABERTURA DE MATRÍCULA–** Certifico que foi aberta a matrícula XXX para a LAJE 01 instituída no R-X 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.



# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

➤ Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

➤ **Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)**

➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

IMÓVEL: **(Direito de laje denominado)** LAJE 01 (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, com área construída de 150,00m<sup>2</sup>, composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, edificada no 2o. Pavimento, sobre a superfície da construção existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX. Índice cadastral: XX.

PROPRIETÁRIO **(DA LAJE)**: XXXX

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

➤ Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

➤ **Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)**



# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - LIVRO 02

**MATRÍCULA 10.000**

**DATA: 20.10.2017**

**IMÓVEL:** (Direito de laje denominado) **LAJE 01** (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, **com área construída de 150,00m<sup>2</sup>**, composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, edificada no 2o. Pavimento, sobre a superfície da construção existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX. Índice Cadastral: XXXX.

**PROPRIETÁRIO (DA LAJE):** FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF, RG, residente e domiciliado na rua XX, bairro, cidade/Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

**AV-1. Mt. 10.000** – 20.10.2017 - A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-X da matrícula X, tendo sido estipulado que no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção-base e X% 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. Mt. 10.000 – COMPRA E VENDA**

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ **EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR**

- Averba-se a construção existente. (AV)
- Institui-se o regime de direito de laje (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito (AV)
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)
- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta. (R)
  - Pode ser em momento futuro. O direito de laje permanece em nome do titular da construção-base.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais

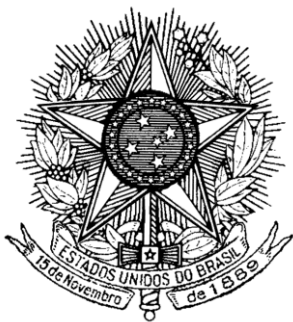


**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ **EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR**

- Averba-se a construção existente. (AV)
- Institui-se o regime de direito de laje (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito (AV)
- **Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)**
- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta. (R)
  - Pode ser em momento futuro. O direito de laje permanece em nome do titular da construção-base.



# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - LIVRO 02

**MATRÍCULA 10.000**

**DATA: 20.10.2017**

**IMÓVEL:** (Direito de laje denominado) **LAJE 01** (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, constituída pelo direito de construir sobre superfície de 100,00m<sup>2</sup> da edificação-base existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX.

**PROPRIETÁRIO (DA LAJE):** FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF, RG, residente e domiciliado na rua XX, bairro, cidade/Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

**AV-1. Mt. 10.000** – 20.10.2017 - A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-X da matrícula X, tendo sido estipulado que no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção-base e X% 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. 10.000 – IMÓVEL NÃO EDIFICADO** – Certifico que ainda não existe construção edificada sobre o direito de laje objeto desta matrícula, tendo sido apresentado certidão da prefeitura de X permitindo a edificação de XXm<sup>2</sup>. Após a conclusão da edificação deverá ser averbado o habite-se expedido pela Prefeitura de XXX e a CND do INSS.

# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### TRIBUTAÇÃO:

- Transmissão gratuita (ITCD):
  - CF: Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:
    - I - **transmissão** causa mortis e doação, de **quaisquer bens ou direitos**;



# Direito de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **TRIBUTAÇÃO:**

- Constituição/transmissão onerosa (ITBI):
  - CF: Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
    - 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;



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**OBRIGADO!**

**[WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR/artigos](http://WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR/artigos)**  
**[WWW.CORIMG.ORG.BR](http://WWW.CORIMG.ORG.BR)**

**[marcelo@critarumirim.com.br](mailto:marcelo@critarumirim.com.br)**

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto*  
*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*  
*Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG*  
*Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*