



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

O DIREITO DE LAJE **NA MP nº 759/2016**

Marcelo de Rezende C. M. Couto
17 de março de 2017

IV Encontro Regional do CORI – Juiz de Fora

Direito de Laje
1. Introdução



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE

O QUE É?







Montreal – 148 unidades

Direito de Laje
1. Introdução



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE

**É O MESMO QUE DIREITO DE
SUPERFÍCIE?**

Direito de Laje
1. Introdução



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE

**QUAL A DIFERENÇA DO DIREITO DE
SUPERFÍCIE?**

Direito de Laje
1. Introdução



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE

**QUAL A DIFERENÇA DO
CONDOMÍNIO EDILÍCIO?**

Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CONCEITO LEGAL

- 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.

Direito de Laje

2. Noções 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



DIREITO DE SUPERFÍCIE:

- CC: Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

- Estatuto da Cidade: Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:
 - I – pelo advento do termo;

Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE:

- § 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.
- **AUTONOMIA E PERENIDADE DO DIREITO DE LAJE**

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
- Nua-propriedade: 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
- ≠ Não há direito de preferência
- ≠ Há uso concomitante

Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CONDOMÍNIO GERAL:

- Fração ideal sobre todo o bem e benfeitorias
- Posse não localizada (*pro indiviso*)
- Visa a extinção (copropriedade => propriedade)
- Direito de preferência
- Matrícula única

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

DIREITO DE LAJE	CONDOMÍNIO EDÍLIO	DIREITO DE SUPERFÍCIE	ENFITEUSE
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
NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA

Direito de Laje

2. Noções Gerais



DIREITO DE LAJE:

- § 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.
- § 4º 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:

- § 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.



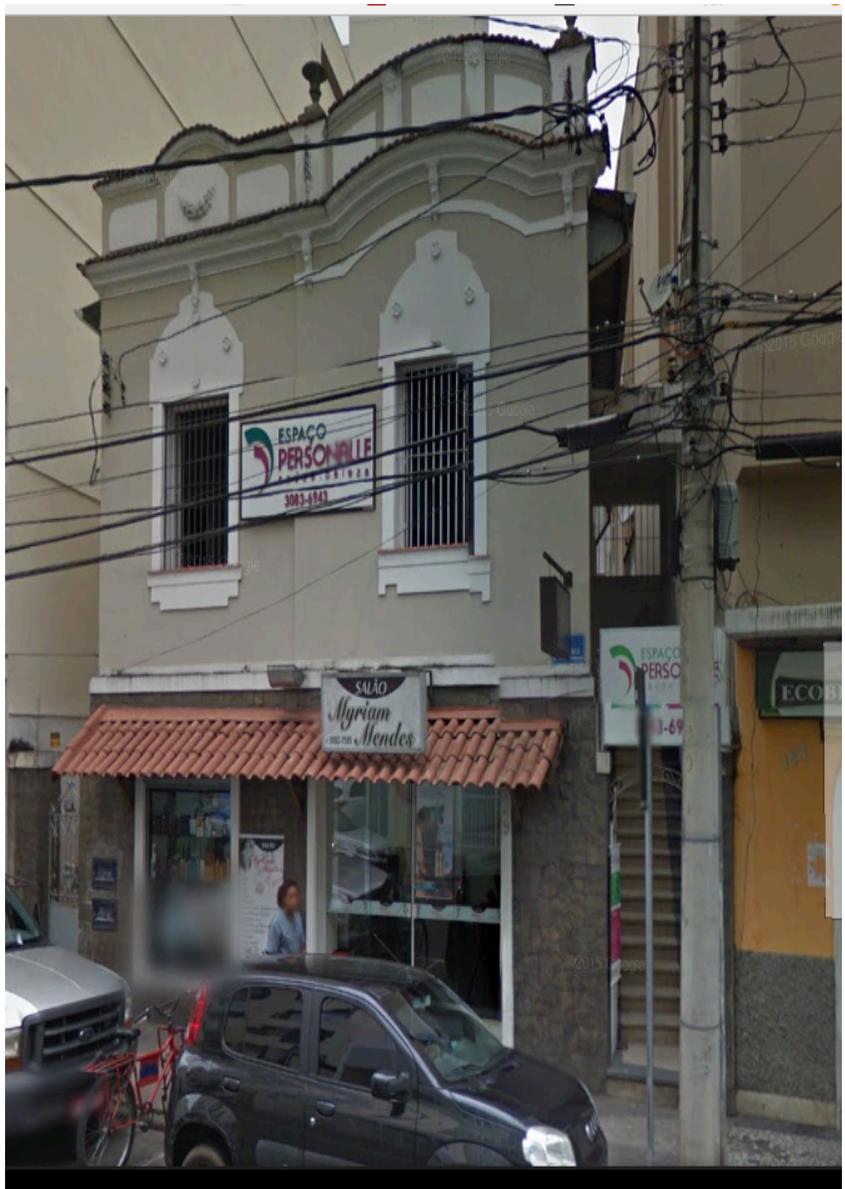








Exemplos viáveis de regularização



Juiz de Fora



Um de Abril
linas Gerais
2011

Navigation controls including a compass, zoom in (+) and zoom out (-) buttons, and a 'Ocultar' (Hide) button with a dropdown arrow.

Juiz de Fora



Belo Horizonte



Belo Horizonte



Tarumirim



Hanoi, Việtnã



Hanoi, Việtnã

Direito de Laje

2. Noções Gerais



ESPAÇO PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE LAJE:

- 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.
 - Condomínio edilício
 - Condomínio de lotes
 - Não fala em parcelamento do solo (desdobro/desmembramento).

Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ESPAÇO PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE LAJE:

- § 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**.



Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Condomínio de casas térreas (art. 972/CN)

- Art. 972. Quando, sobre um mesmo terreno, houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, será admitida a instituição do condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, conforme disposto neste Capítulo.
- Parágrafo único. Por absoluta impossibilidade física do desdobro, igual procedimento se adotará quando a construção for sobreposta; ou quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje, ou assemelhados, em empreendimentos de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos.

Impossibilidade de desdobro x condomínio necessário (muro) x ausência de área comum



Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:

- § 2º O direito real de laje contempla o **espaço aéreo** ou o **subsolo** de terrenos públicos ou privados, tomados em **projeção vertical (do terreno)**, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

Direito de Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:

- § 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.



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 institui d. 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.

Direito de Laje

3. Aspectos Registrais



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

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.

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 (?)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (é ônus?)
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma.
- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta.

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.
 - Institui-se o regime de direito de superfície (?)
 - Averba-se na matrícula originária o destaque do direito
 - Abre-se matrícula para a unidade autônoma.
 - Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta.

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;