



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.100832-7/001
Relator: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata
Relator do Acórdão: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata
Data do Julgamento: 05/10/2023
Data da Publicação: 09/10/2023

EMENTA: APELAÇÃO. DIREITO REAL DE LAJE. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO BASE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA.

- O direito real de laje pressupõe a propriedade de um imóvel, tido como construção-base, sobre a qual será construído novo pavimento em sua superfície superior; portanto, não se considera um direito real autônomo, independente.

- Ausente a regularização do imóvel, sem a averbação da construção base, é impossível impor o registro constitutivo do direito real de laje.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.100832-7/001 - COMARCA DE BETIM - APELANTE(S): WELLINGTON HOMERO DA SILVA PERES - APELADO(A)(S): ADRIANA LUCIA DE OLIVEIRA DA SILVA, JAIRO CIRILO DA SILVA PINTO

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA
RELATOR

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA (RELATOR)

V O T O

Versa o presente embate sobre recurso de apelação interposto por WELLINGTON HOMERO DA SILVA PERES, em face da sentença proferida pelo ilustre Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Betim, Dr. Robert Lopes de Almeida, que nos autos da ação de adjudicação compulsória, julgou improcedente o pedido.

Nas razões do recurso, alega o Apelante, que o objeto do direito real aqui pleiteado é apenas sobre a laje, e jamais o terreno onde ela se assenta. Argumenta que, em que pese tenha realizado o pagamento aos réus, estes quedaram inertes e não cumpriram com as suas obrigações, pois não assinaram o contrato nem promoveram a anotação no registro do imóvel fazendo menção ao referido negócio jurídico. Pugna ao final, pelo provimento do recurso, com a procedência do pedido para determinar a adjudicação compulsória do direito de laje.

Preparo em documento de ordem 58.

É o breve relatório. DECIDO:

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Extrai-se dos autos que, o requerente celebrou contrato de compra e venda de direito de laje, sobre o lote 03, da quadra 11, situado rua Professora Igênia Moreira da Silva, n. 276, bairro Residencial Lagoa, Betim/MG.

O direito de laje, espécie de direito real que ganhou autonomia com o advento da Lei 13.465/2017 - lei



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de regularização fundiária rural e urbana -, que operou inovações no Código Civil, acrescentando o inciso XIII ao artigo 1.225 e desenvolvendo a disciplina da nova figura a partir do artigo 1.510-A:

Art. 1.225. São direitos reais:

(...)

XIII - a 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.

Colaciono a doutrina sobre o tema:

"O direito real de laje é instituto sui generis, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem

com o direito de superfície (arts. 1.369 e segs. do CC), nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 do CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel, ou titular de direito de laje, aliena a terceiros a superfície inferior ou superior da construção (já construída ou a construir), e de se tornar o adquirente dono da nova unidade, dependentemente daquela original, que se encontra abaixo ou acima.

(...)

Definição. O direito real de laje é uma nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente (lajeário) torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida ou a erigir sobre ou sob acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edilício.

Cuida-se de direito real sobre coisa própria, nova modalidade proprietária sobre ou sob construção com a forma de unidade autônoma, desligada da propriedade sobre o solo.

(...)

No que se refere aos efeitos, o direito real de laje cria unidades imobiliárias autônomas, conferindo ao titular (lajeário) propriedade da construção, para ascendente ou descendente ao titular. Dispõe o § 3º que aludidas

unidades serão objeto de matrícula própria e poderão ser usadas, fruídas e alienadas livremente. As prerrogativas equivalem às previstas no art. 1.228, inerentes ao direito de propriedade. Embora não

explícito, o direito de reivindicar a coisa de quem injustamente a detenha ou possua também integra o direito de laje (Francisco Eduardo Loureiro, Código civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 12. ed., rev. e atual. - Barueri [SP]: Manole, 2018, p. 1533/1534)."

Nesse contexto, para a constituição do direito real de laje, exigem-se dois atos: um de averbação na matrícula da construção-base e outro correspondente à abertura de uma matrícula própria da laje.

Nos termos do artigo 171, §9º, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), "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."

No caso dos autos, há providências prévias indispensáveis a serem tomadas no caso.

Na verdade, a construção da edificação-base, a casa sobre a qual o autor iria construir, ainda não foi averbada na matrícula do respectivo lote (doc. 06).

O autor na peça de ingresso se limitou a pleitear a adjudicação compulsória do imóvel, não pedindo que os réus sejam obrigados a fazer a regularização do imóvel a registrar a construção base.

Nesse contexto, primeiramente, deve o requerido promover a regularização do imóvel, sem a qual é impossível impor o registro constitutivo do direito real de laje.

Colaciono a doutrina:

Situação extremamente comum é a de a outorga de escritura registrável depender de uma série de providências para a regularização da propriedade, tais como aprovação de loteamento, desmembramento, instituição de condomínio edilício, retificação do registro, apresentação de certidões negativas fiscais, ou outros entraves. Em tais casos, a sentença de adjudicação compulsória, ou sentença substitutiva de vontade, será inócua, porque inábil para ingressar no registro imobiliário. Lembre-se que a sentença apenas substitui o contrato definitivo e está sujeita, como qualquer título, ao exame qualificador do oficial registrador e à obediência aos princípios registrários.

O promitente comprador, diante de tais obstáculos, terá execução de obrigação de fazer distinta contra o promitente vendedor, qual seja, a de promover a regularização do imóvel para, ato subsequente, outorgar a escritura, ainda que em pedidos sucessivos formulados na mesma inicial.

Se a obrigação de regularizar não for juridicamente fungível, como na prática via de regra não o é, o pedido cominatório se mostra perfeitamente adequado para compelir o devedor a cumprir com exatidão a prestação de transmitir domínio hígido ao adquirente. - grifei (Francisco Eduardo Loureiro, obra citada, página 1535, p. 1443).

Colaciono o julgado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE DIREITO DE LAJE - PENDÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL - MEDIDAS A CARGO DO PROMITENTE-VENDEDOR - CONDENAÇÃO AO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER - DANOS MORAIS - NÃO CARACTERIZAÇÃO - MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - CLÁUSULA PENAL - INCIDÊNCIA DA MULTA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO

- O direito real de laje, quando fundado em negócio jurídico inter vivos, só nasce mediante o registro do título, com "a abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base", nos termos do artigo 171, §9º, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973).

- A promessa de compra e venda de direito real de laje não confere ao promissário-comprador o direito à



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

adjudicação compulsória, enquanto pendentes prévias providências de regularização do imóvel necessárias para viabilizar o registro, mas permite que ele exija o cumprimento de tais providências do promitente-vendedor, se este se obrigou contratualmente a realizá-las. (TJMG - Apelação Cível 1.0223.15.015695-6/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Lins , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/03/2019, publicação da súmula em 14/03/2019)

Cumpre registrar que o direito real de laje pressupõe a propriedade de um imóvel, tido como construção-base, sobre a qual será construído novo pavimento em sua superfície superior.

Portanto, não se considera um direito real autônomo, independente. Ao contrário, depende, inclusive, da aquiescência expressa do proprietário do imóvel-base. Assim, a despeito de ter matrícula independente, o que confere ao titular da laje o direito de disposição, conserva seu caráter acessório, enquadrando-se no rol dos direitos reais de uso e fruição.

Saliento por fim, ainda que por fundamentação diversa, a sentença deve ser mantida.

Feitas tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo intacta a sentença combatida.

Custas, pelo Apelante.

É como voto.

DES. JOSÉ DE CARVALHO BARBOSA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"