

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO

# Direito Real de Laje

Ivan Jacopetti do Lago

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Introdução

- A questão fática: sobreposição física de unidades imobiliárias sob a posse de pessoas distintas.
- A questão jurídica: a regra *superficies solo cedit* e a acessoriedade das unidades imobiliárias em relação ao terreno.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Introdução

- Institutas de Gaio, 2, 73: *“Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit”* (Ademais, se outra pessoa edifica em nosso solo, ainda que em seu próprio nome, o prédio nos pertence por direito natural, pois a superfície acede ao solo).

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Introdução

- Mas mesmo no Direito Romano houve a superação desta regra em certas circunstâncias:
  - Já no Direito Romano Clássico, segundo a doutrina de Labeão e de Nerácio, se o pavimento superior de um edifício tivesse acesso independente pela via pública, poderia ser objeto de propriedade de pessoa diversa do proprietário do terreno; e não haveria compropriedade das escadas, ou do que quer que fosse.
    - Caso mencionado em D. 39, 2, 4, 7: Duas casas térreas, e uma delas tem acesso ao teto de ambas, no qual existe um terraço pertencente ao proprietário desta.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Introdução

- E o Direito Romano Justinianeu reconheceu amplamente a figura da propriedade horizontal.
  - Isso se vislumbra, por exemplo, em numerosas passagens nas quais são atribuídas as responsabilidades do proprietário de cada pavimento.
- Outros romanistas, ainda, vislumbram a origem da cisão entre solo e superfície – em situação distinta da propriedade horizontal – nas concessões do *Ager Publicus* para fins de construção.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

# Introdução

- O Código Civil de 2002 reconhecia, tradicionalmente, duas maneiras de se dissociar a propriedade do solo da propriedade exclusiva de uma certa construção:
  - O direito real de superfície; e
  - O condomínio edilício (com temperamentos).

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Introdução

- O “direito de laje” brasileiro surge como mais uma maneira de se dissociar a propriedade exclusiva de uma certa construção da propriedade do solo, com características próprias que o distinguem da superfície e do condomínio.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Portugal – “superfície de sobrelevação”:

ARTIGO 1526º

(Direito de construir sobre edifício alheio)

O **direito de construir** sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às **limitações** impostas à **constituição da propriedade horizontal**; **levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condômino das partes referidas no artigo 1421º.**

organizações:



Instituto de Registo Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# Institutos análogos no Direito Comparado

- Apesar de estar incluído no título do Direito de Superfície, ao qual remete, está limitado pelas regras da constituição de propriedade horizontal (i.e., condomínio edilício), e o seu titular, uma vez concluída a construção, passa a ser considerado condômino das partes comuns.
- Para a Doutrina, o superficiário que detenha construção pode constituir este direito em favor de um terceiro, desde que isto esteja dentro das faculdades que recebeu quando da constituição da superfície.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- **Espanha:**
  - **Regulamento Hipotecário:**
- **Artículo 16, 2.** El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar: **a)** Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento. (...) **d)** Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

organização:



Instituto de Registo Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Novamente, há necessariamente a vinculação do novo pavimento a cotas das partes comuns, além da previsão quando da constituição de normas de convivência entre os condôminos.
- O instituto ficou conhecido como “derecho real de vuelo”, “derecho de mayor elevación” ou “de edificación en subsuelo”.
- Há viva polêmica quanto à natureza jurídica deste direito:

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Roca Sastre, Guajardo-Fajardo: Há duas fases: uma primeira, na qual há um direito provisório de construção sobre imóvel alheio; e uma segunda fase, na qual há propriedade do novo pavimento, em união orgânica com uma participação nas partes comuns.
- La Rica: Direito real potencial, voltado à aquisição de uma coisa futura.
- Ventura-Traveset: Modalidade de direito de superfície cuja efetivação depende da construção.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Fuentes Lojo: Direito de superfície, nem mais nem menos.
- Camy Sanchez Cañete: Direito que tem aparência de direito real sobre coisa alheia, mas que em seu conteúdo contem a transformação da propriedade em propriedade horizontal.
- Soto Bisquert: Transmissão da propriedade do espaço aéreo suscetível de aproveitamento que existe sobre um imóvel, atribuindo a seu titular os meios necessários para sua utilização.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Outras questões polêmicas na Espanha:
  - Somente imóveis urbanos? Prevalece que sim (havendo para os imóveis rurais a possibilidade de constituição de direito de superfície).
  - A construção base precisa já estar construída? De maneira geral, se admite se já estiver construída ou em construção; mas há polêmica se estiver apenas em projeto.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- Há prazo para que se realize a construção do novo pavimento? As partes podem fixá-lo; se não o fizerem, parte da Doutrina entende que o prazo máximo é o previsto para a prescrição dos direitos reais.
- É possível sua constituição sobre o teto de edifício já submetido ao regime de condomínio edilício? Segundo a Doutrina, sim, devendo-se observar que ainda que o teto pertença exclusivamente a um proprietário, o espaço aéreo acima é bem comum.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# Institutos análogos no Direito Comparado

- É possível sua constituição sobre coisa própria, em favor de si mesmo? O regulamento admite expressamente a reserva; quanto a outras situações, há polêmica.
- Na constituição, basta a indicação genérica do direito de construir, ou se exige a indicação minuciosa da hipotética construção? A DGRN tem exigido alguma precisão, reputando inoperante a cláusula “poderá construir segundo os regulamentos e posturas municipais”.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# O “direito de laje”

- Natureza jurídica:
  - Francisco Eduardo Loureiro: Nova modalidade de propriedade.
  - Vitor Kümpel: Direito real sobre coisa própria, limitado externamente por uma série de deveres.
  - Frederico Henrique Viegas de Lima: Direito de superfície na modalidade de sobre-elevação.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Carlos Eduardo Elias de Oliveira; Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira: Direito real sobre coisa própria, que incide sobre todo o espaço que se expande a partir da laje ou do piso da construção-base, de modo sobreposto ou sotoposto.
- Marcello Rennó de Siqueira Antunes e Fábio Pinheiro Gazzi: Direito real sobre coisa alheia que onera o imóvel base e cria a possibilidade de superposição de novas unidades imobiliárias autônomas sem que haja condomínio.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Natureza jurídica: Direito real que, mediante o afastamento da regra da acessão, une, de maneira indissolúvel, a oneração de uma construção-base com a propriedade exclusiva de seu espaço aéreo, ou subsolo, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, bem como das construções que neles se fizerem.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Afastamento da regra da acessão:
  - A unidade resultante da instituição do direito de laje dissocia-se da propriedade da construção-base, e do solo (que podem caber a pessoas distintas se houve a instituição de superfície sobre a construção-base).
  - Observe-se que não há atribuição de fração ideal do terreno. A nova unidade – e sua matrícula – não têm qualquer lastro no solo.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- União de maneira indissolúvel:
  - Tal como no condomínio edilício, em que há a união indissolúvel de partes comuns e partes privativas, na laje há uma união indissolúvel entre direitos sobre a construção-base e a propriedade do espaço aéreo, subsolo e construções neles realizadas.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Oneração da construção base: De maneira semelhante ao que ocorre em uma servidão predial, impõe ao proprietário da construção-base – seja ele quem for - algumas obrigações:
  - Participar nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício;
  - Respeitar o direito de preferência do titular da laje, em caso de alienação;
  - Observar as restrições próprias dos condomínios edilícios;
  - Tolerar a construção do novo pavimento.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Propriedade exclusiva do espaço aéreo ou subsolo, em altura ou profundidade úteis ao seu exercício:
  - Espaço aéreo é coisa suscetível de apropriação?
    - Werenberg, Jhering, Oliveira Ascensão: Não;
    - Windscheid, Dernburg, Menezes Cordeiro: Sim.
  - Na verdade, o espaço aéreo e o subsolo são partes integrantes da propriedade do solo.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- O Código Civil de 2002 limita a propriedade destas partes integrantes à altura e profundidade úteis ao seu exercício.
  - Como ninguém transfere mais direitos do que possui, estas restrições acompanham aquilo que se transmite com o direito de laje.
- Sendo propriedade exclusiva, tem o titular da laje as faculdades de usar, fruir, dispor e reaver a coisa.
- Por outro lado, a propriedade do titular da laje submete-se a uma série de limitações:

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARACUÁ | SÃO PAULO, SP



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# O “direito de laje”

- Não 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;
- Participar das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam todo o edifício;
- Respeitar, em caso de alienação da laje, o direito de preferência do titular da construção-base;
- Construir em acordo com o disposto no título, e somente ceder a superfície de sua construção se expressamente autorizado pelos titulares da construção-base e das demais lajes.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



# O “direito de laje”

- Bem como das construções que neles se fizerem.
  - A laje não se confunde com a construção do novo pavimento; na verdade, a permite.
  - Assim, o direito existe mesmo antes da construção do novo pavimento.
    - No entanto, a prévia existência da construção-base é imprescindível.
  - Pelo afastamento da regra *superficies solo cedit*, a nova construção será um acessório do espaço aéreo ou do subsolo.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- A instituição do direito de laje - requisitos:
  - Subjetivos:
    - Capacidade civil;
    - Legitimação;
      - Quem pode instituir o direito de laje? O proprietário da construção-base, que, como regra, é o proprietário também do solo, mas pode não ser;
      - Se a construção-base está submetida a condomínio ordinário ou edilício, todos os condôminos;
      - Poder Público? Sim, segundo o artigo 1510-A, parágrafo 1º, do Código Civil.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

– Objetivos:

- Qual é o objeto do direito de laje?

- Espaço aéreo ou subsolo + suas acessões + a construção-base;

- O solo não é objeto;

- A construção-base pode estar situada em terreno público ou privado;

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

## – Forma:

- Tratando-se de direito real sobre imóvel, aplica-se o artigo 108 do Código Civil;
- Admite-se também mediante testamento, caso em que o título será o formal de partilha;
- O título poderá restringir o alcance da instituição (por exemplo, estipulando o número de pavimentos);
- Ainda, deverá o título estabelecer o modo pelo qual serão partilhadas as despesas relativas às partes que servem a todo o edifício.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- O negócio jurídico causal:
  - Poderá ser gratuito ou oneroso, assumindo o formato de um contrato típico, ou mesmo atípico.
- O registro:
  - Pressuposto: averbação da construção-base.
  - Estando averbada a construção-base, e mediante a apresentação do título, que deverá ser acompanhado de certificação pela municipalidade, expedida nos termos das posturas previstas na legislação local, quanto à segurança da construção dos novos pavimentos, averba-se na matrícula do terreno, e nas lajes anteriores, se houver, a instituição da laje e abertura da nova matrícula, identificando-se a construção a que se refere.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- Esta averbação e a respectiva abertura da matrícula – ainda em nome do titular da construção base – criam como que um “regime jurídico intermediário”, destinado a receber o direito do novo titular.
- Aberta a nova matrícula, registra-se a transmissão da titularidade da laje.
- A construção do novo pavimento deverá ser averbada na matrícula da laje.
- A transmissão da laje:
  - Respeitado o direito de preferência, pode o titular da laje transmití-la livremente, *inter-vivos* ou *causa-mortis*.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# O “direito de laje”

- A extinção da laje - A laje extingue-se:
  - Mediante distrato;
  - Mediante renúncia;
  - Pelo implemento de termo ou condição, se houver;
  - Se o titular da laje der a esta utilização diversa da pactuada (analogia com o artigo 1374 do Código Civil);
  - Pela ruína da construção-base, salvo se a laje foi instituída sobre o subsolo, ou se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos (o artigo 1510-E, II, do Código Civil diz “salvo se a construção-base NÃO for reconstruída...”, o que não faz sentido).

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo





organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo