

## DIREITO DE LAJE

Fruto de uma realidade social brasileira já existente há muitos anos, onde os familiares vão erguendo e construindo suas casas no local conhecido popularmente como “terraço” ou “laje” (local que se encontra acima da superfície superior da construção original), é que surgiu o novíssimo direito real de laje, que poderá ser instituído como uma unidade imobiliária autônoma da construção base, com a abertura de matrícula própria e a possibilidade de alienação a terceiros pelo titular da laje. Portanto, o direito real de laje é a hipótese onde o proprietário de determinado imóvel vende o direito de construir sobre a laje de sua obra, e para o comprador possibilita ele de ser o dono da nova construção ali construída com registro imobiliário, independente daquela original.

Segundo o autor Carlos Eduardo Elias de Oliveira, esse espaço pode ser aéreo ou no subsolo: Esse espaço pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje do prédio existente no terreno ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo. O direito real de laje pode ser aéreo ou subterrâneo, portanto<sup>1</sup>.

Nesse sentido, com essa previsão, surge a possibilidade desses indivíduos que construíram sobre uma obra terem a matrícula de seu imóvel e até mesmo acesso independente, tudo de maneira regularizada perante o cartório de registro imobiliário, o que possibilita a regularidade da tributação incidente sobre o imóvel, a obtenção de crédito bancário imobiliário para a construção da casa própria e traz segurança jurídica aos adquirentes, sendo um grande avanço no direito imobiliário brasileiro. Tal fato é de grande relevância, pois está a se tratar de um direito fundamental do indivíduo: a moradia. Essa inovação foi trazida pela Lei 13.465/2017, que alterou o Código Civil brasileiro, e trouxe grande inovação para os notários e registradores, pois surge um vasto campo de hipóteses que poderão ser regularizadas na prática. Ganham também a população brasileira, pois será um excelente instrumento para efetivar o direito fundamental à moradia, os cartórios, os advogados, corretores de imóveis, arquitetos, engenheiros e o sistema bancário, este último, pois poderá disponibilizar o crédito imobiliário para essa hipótese. Nesse sentido, o Código Civil estabelece: Art. 1.225. São direitos reais: (...) XIII – a laje. TÍTULO XI – DA 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. o Cartório de Notas deverá lavrar uma escritura pública de instituição do direito real sobre a laje, mas antes, porém deverá verificar se a obra base já está regularizada e averbada na matrícula do imóvel, sem o que não é possível esse tipo de procedimento. Apesar da

desnecessidade de diligências no local do imóvel para a lavratura do ato, não vejo qualquer óbice para que o Tabelião de Notas possa comparecer ao local do imóvel para sanar eventuais dúvidas, principalmente em relação ao acesso independente à laje.

**No momento da lavratura do ato deverão ser apresentados todos os documentos originais, legíveis e em bom estado de conservação – Art. 705. Inciso 4. Código de Normas – CGJE.**

#### **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

##### **1. Dos Instituidores:**

- ✓ Cópia do Documento de Identidade, CPF ou CNH
- ✓ Certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver
- ✓ Comprovante de endereço
- ✓ Informar profissão e e-mail

##### **2. Documentos do imóvel:**

- ✓ Escritura pública ou certidão de ônus dos imóveis
- ✓ Carnê do IPTU (se o imóvel for urbano); ou declaração do ITR e CCIR – Certificado de cadastro de imóvel rural do INCRA (se o imóvel for rural)
- ✓ Declaração de quitação de condomínio assinada pelo síndico, com firma reconhecida e cópia autenticada da ata de eleição do síndico (se o imóvel for apartamento)

Poderá ser exigido o pagamento de um valor inicial, no momento do protocolo, para o início do processo de uma procuração, escritura, ata notarial, carta de sentença ou apostilamento, que servirá para o início do procedimento ou para o pagamento de despesas com terceiros, tais como: pedido e atualização de certidões, pagamento de taxas em órgãos públicos, dentre outras, sendo meramente estimativos. Será feita a devolução de valores não utilizados ou solicitada a complementação, se necessário.

OBSERVAÇÃO: para a competente tributação ou para a transferência de imóveis ou de outros bens, OUTROS DOCUMENTOS, não listados acima, poderão ser exigidos pelos órgãos públicos, tais como: Municípios, Secretaria da Fazenda Estadual, Detran, Junta Comercial, Secretaria do Patrimônio da União, Bancos, Cartórios de Imóveis, dentre outras instituições, o que, em momento futuro, deverá ser apresentado pela parte interessada.

Conheça nossas redes sociais:



---

**Cartório do 2º Ofício de Notas de Vitória | [www.2notasvitoria.com.br](http://www.2notasvitoria.com.br)**  
**Rua Filogônio Mota, 137, Jardim Camburi, Vitória – ES.**  
**[escritura@2notasvitoria.com.br](mailto:escritura@2notasvitoria.com.br) | (27) 3024-9608 | (27) 98893-3830**

Escrituras, Inventário/ Partilha, Regularização de Imóveis, Testamento, Separação/ Divórcio, União Estável, Usucapião, Procurações, Atas Notariais, Carta de Sentença, Atos eletrônicos (videoconferência), Certificado Digital, Reconhecimento de Firma, Comunicado de venda de Veículo, Autenticações, Apostila de Haia