

Direito de Laje



Olivar Vitale

Maio/2018

Direito de Laje



- Inclusão de laje no rol de Direitos Reais (artigo 1225, XIII, CC)
- Possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas, de titularidades distintas, situadas sob ou sobre um mesmo terreno.
- Diferença para condomínio edilício

Direito de Laje



- Exposição de motivos da MP 759/16
 - regularização de FAVELAS
 - exigência de acesso exclusivo. Não confusão com condomínio edilício. Isso mudou. Não há essa exigência na lei.

Direito de Laje



- Alteração na lei de registros públicos:
 - - artigo 176, parágrafo 9º:
“abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”

Direito de Laje



- proprietário cede a superfície de sua construção-base (subsolo ou sobressolo) a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Direito de Laje



- Direito de laje recai sobre imóvel particular OU público.
- Exclusivamente em planos horizontais – projeção vertical

Direito de Laje



- Titular: matrícula própria, livre uso e gozo, sem fração ideal de terreno. Responsabilidade por encargos e despesas
- Respeito às limitações urbanísticas

Direito de Laje



- Dívidas e penhora. Alteração do CPC.
 - Artigo 799, incisos X e XI:
 - Cabe ao exequente requerer a intimação (i) do titular da construção-base e, se o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje e (ii) do titular das lajes quando a penhora recair sobre a construção—base

Direito de Laje



- Autorização legal para cessões sucessivas da laje pelo titular.
- Prévia e expressa autorização da construção base E demais detentores de laje. Problema prático.

Direito de Laje



- Aplicação subsidiária dos dispositivos do CC sobre condomínio edilício.
- Manutenção e fruição. Despesas ordinárias e extraordinárias: conforme CONTRATO. Que contrato? Não há convenção de condomínio.

Direito de Laje



- Partes que servem todo o edifício. “Comuns”.
Cópia do CC Português (Artigo 1526 - sobre “direito de construir sobre edifício alheio”):
 - alicerces, colunas, instalações de água, esgoto etc

Direito de Laje



- direito de preferência na alienação:
 - - Primeiro a construção-base. Depois as lajes, sucessivamente.
 - . 30 dias para o exercício no preço e condição.

Direito de Laje



- direito de preferência na alienação:
 - . Sob pena de, em até 180 dias da alienação, exercer o direito de preferência mediante depósito
 - Nova menção ao indefinido “contrato”, que no caso seria a “convenção” do Edifício com direito de laje.

Direito de Laje



- Extinção por ruína, salvo se no subsolo.
- Criação também por Reurb, tais quais demais instrumentos da lei (art. 13, VII, da lei). Como fica o “contrato” nesse caso?

Direito de Laje



- Cabe condomínio edilício sobre direito de laje?
- Como fica a ausência de fração ideal?
- Cabe venda de lajes sucessivas para se furtar à incorporação imobiliária?



Obrigado!

Olivar Vitale

olivarvitale@vbdlaw.com.br

(11) 3181.8833

(11) 98467-0320

WWW.VBDLAW.COM.BR