



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: **Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

Legislação Aplicável

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

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.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje 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.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE

- ✓ Assim como os demais direitos reais, o direito de laje precisa de prévia instituição, a qual se fará nos moldes do art. 176, § 9º da Lei 6.015/1973, que estabelece: “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.”



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

- ✓ Por ser instrumento de regularização fundiária, o direito de laje pode ter por objeto o espaço aéreo ou subsolo de construção-base localizada em imóveis públicos ou particulares, sendo que, inclusive, pela sua natureza regularizatória, a laje constituída em construção-base localizada em imóvel público independará de desafetação pelo poder público;
- ✓ A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes (art. 58, § 7º, do Decreto nº 9.310/2018);
- ✓ O título envolvendo direito real de laje deverá observar os princípios da disponibilidade, continuidade e especialidade objetiva e subjetiva;
- ✓ A laje pode ter por objeto superfície superior ou inferior, mas sempre na posição vertical;
- ✓ É direito real sobre a própria coisa; é uma nova modalidade de propriedade limitada à construção, não implicando em situação de condomínio, pois o terreno pertence exclusivamente ao proprietário da construção-base, concedente do direito real de laje;
- ✓ Depois de instituído, constituirá uma unidade autônoma, mas desligada da propriedade sobre o solo, já que não há atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas;
- ✓ Não é necessário especificar as áreas e equipamentos comuns, já que é direito obrigacional e para fins de regular o rateio das despesas de conservação e regras de utilização;
- ✓ Não se admite que as edificações objeto do direito de laje se estendam sobre outros imóveis vizinhos, de propriedade diversa da do imóvel original;
- ✓ É permitida laje por concreção, ou seja, o titular da laje edifica e se torna proprietário da nova unidade por ele próprio construída;
- ✓ É permitida laje por cisão, ou seja, o titular da construção-base edifica sobre ou sob a edificação já existente, e aliena a nova unidade já pronta para o lajeário;
- ✓ O lajeário pode ceder a sua superfície superior ou inferior para instituir lajes sucessivas, sempre em plano vertical e desde que haja autorização expressa (não pode ser tácita) dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes;
- ✓ Após a regularização da construção-base e da laje, com a apresentação do título de transmissão (compra e venda, por exemplo), será feita uma averbação do desfalque na matrícula relativa à construção-base e o registro da transmissão na matrícula da unidade relativa à laje, ressalvando-se que o terreno nunca fará parte do negócio, pois pertence de forma exclusiva ao titular da construção-base;
- ✓ O direito real de laje pode ser objeto de usucapião, mas depende da existência de matrícula para o terreno e da regularização da construção-base;
- ✓ O direito de preferência assegurado ao titular da construção-base ou da laje não é requisito de validade do título, mas somente de sua eficácia. Ou seja, a ausência de oferecimento de preferência não impede o registro da alienação da laje, mas confere ao prejudicado o direito de exercer a ação de preferência;
- ✓ A prerrogativa de alienar (transferir) abrange a de onerar, podendo, portanto, o titular do direito de laje constituir novos direitos reais de fruição ou garantia, a exemplo da alienação fiduciária;
- ✓ Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável, sendo que, no caso de Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias (art. 63 do Decreto nº 9.310/2018);
- ✓ A abertura de matrícula para a laje depende da comprovação de que o projeto da edificação atende às posturas edilícias e urbanísticas municipais, que se justifica para evitar riscos à segurança e salubridade do edifício;
- ✓ O direito real de laje depende da existência de matrícula para o terreno e da regularidade da construção-base. Caso a construção não esteja averbada na matrícula, o requerente deverá providenciar, previamente ou concomitantemente, a regularização da construção-base, sob pena de indeferimento do processo. Os documentos necessários à regularização da construção estão disponíveis no site deste Registro de Imóveis, os



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

quais podem ser verificados através do seguinte link: <http://www.ribigua.com.br/documento/averbacao-de-obra- apenas-construcao/>;

- ✓ Após a instituição da laje pelo proprietário do terreno e da construção-base, se for o caso, a parte interessada deverá apresentar o título hábil à transferência do direito real de laje (escritura pública, contrato particular, título judicial, etc.), sempre respeitando a legislação pertinente a cada título (ex: 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 – art. 108 do Código Civil).

QUEM PODE INSTITUIR O DIREITO DE LAJE?

O instituinte deve ser o proprietário do terreno e da construção-base; ou, no caso de laje de segundo grau (ou sobrelaje), o titular da laje autônoma já constituída, sendo que, nesse caso, deverá ser solicitada a anuência expressa do proprietário do terreno e da construção-base e, se for o caso, de outras lajes já constituídas.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À INSTITUIÇÃO DA LAJE

(1) Requerimento do interessado solicitando a instituição da laje sobre construção-base previamente averbada, devendo indicar, no documento, o número da(s) matrícula(s) e/ou transcrição(ões) relativa ao imóvel no qual se encontra edificada a construção-base, devendo constar no requerimento a qualificação completa do requerente, a saber (art. 476 do CN-CGJ/SC):

Pessoa física: nome completo do(a) requerente, nacionalidade, profissão, documento de identidade, data de nascimento, CPF, endereço completo e estado civil; quando o requerente for casado, ambos os cônjuges devem ser qualificados, devendo constar o regime de casamento e o número do registro do pacto antenupcial, se for o caso;

Pessoa jurídica: nome empresarial completo, natureza jurídica, CNPJ e sede. Além disso, deverá constar a qualificação completa do seu representante legal, ou seja, nome completo, nacionalidade, profissão, documento de identidade, data de nascimento, CPF, endereço completo e estado civil (*ver item 1.1 abaixo*);

(1.1) Se o requerente for pessoa jurídica: apresentar certidão simplificada e atualizada (máximo de 90 dias) da Junta Comercial respectiva ou, se for o caso, os contratos, atos constitutivos e estatutos do Registro das Pessoas Jurídicas correspondente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação E declaração de que a alteração trazida é a última existente (art. 486 do CN-CGJ/SC);

(1.2) Reconhecimento de firmas:

(1.2.1) se o requerente, pessoalmente, apresentar documento de identificação e assinar o requerimento na serventia, não haverá necessidade de reconhecer a assinatura (art. 616, § 1º do CN-CGJ/SC). Não sendo este o caso, será necessário o reconhecimento de firmas.

(1.2.2) se o requerimento for apresentado por terceiro, deverá conter o reconhecimento da firma do respectivo subscritor, ainda que o terceiro/portador apresente a via original de documento do legitimado (art. 616 do CN-CGJ/SC).

(2) Certidão de habite-se (ou documento similar) relativa à autorização para a instituição da laje, a qual deverá conter os seguintes requisitos:

(2.1) o potencial construtivo do imóvel (área máxima permitida) e se há potencial para construção de outras lajes sobre a construção-base, indicando a quantidade de lajes que poderão existir;

(2.2) autorização para instituição da laje;

(2.3) a certificação de que foram respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes;

(2.4) a localização exata do local da edificação (rua, bairro, cidade e o número da construção-base e da laje, se houver);

(2.5) a área e o perímetro da laje;

(2.6) o pavimento em que se encontra localizada a laje;



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: **Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

- (2.7) o número da inscrição imobiliária para a laje, se houver, ou a declaração de sua inexistência;
(2.8) a data completa;
(2.9) o nome completo, a função e assinatura do responsável pela autorização.

(3) Projeto (planta) assinado pelo requerente e responsável técnico, o qual deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, acompanhado da ART (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) ou do RRT (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), com o devido comprovante de pagamento.

(4) Memorial descritivo relativo à laje, no qual deverá constar:

- (4.1) a localização exata do local da edificação (rua, bairro, cidade e o número da construção-base e da laje, se houver);
(4.2) a área e o perímetro da laje;
(4.3) o pavimento em que se encontra localizada a laje;
(4.4) a data completa;
(4.5) o nome completo e a assinatura do requerente e do profissional responsável.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À AVERBAÇÃO DA EDIFICAÇÃO SOBRE A LAJE

(1) Requerimento do titular da laje, o qual solicitará a averbação da construção sobre a laje previamente instituída, devendo indicar, no documento, a matrícula relativa à laje e, também, a matrícula referente à construção-base, devendo constar no requerimento a qualificação completa do requerente, a saber (art. 476 do CN-CGJ/SC):

Pessoa física: nome completo do(a) requerente, nacionalidade, profissão, documento de identidade, data de nascimento, CPF, endereço completo e estado civil; quando o requerente for casado, ambos os cônjuges devem ser qualificados, devendo constar o regime de casamento e o número do registro do pacto antenupcial, se for o caso;

Pessoa jurídica: nome empresarial completo, natureza jurídica, CNPJ e sede. Além disso, deverá constar a qualificação completa do seu representante legal, ou seja, nome completo, nacionalidade, profissão, documento de identidade, data de nascimento, CPF, endereço completo e estado civil (*ver item 1.1 abaixo*);

(1.1) *Se o requerente for pessoa jurídica:* apresentar certidão simplificada e atualizada (máximo de 90 dias) da Junta Comercial respectiva ou, se for o caso, os contratos, atos constitutivos e estatutos do Registro das Pessoas Jurídicas correspondente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente (art. 486 do CN-CGJ/SC);

(1.2) Reconhecimento de firmas:

(1.2.1) se o requerente, pessoalmente, apresentar documento de identificação e assinar o requerimento na serventia, não haverá necessidade de reconhecer a assinatura (art. 616, § 1º do CN-CGJ/SC). Não sendo este o caso, será necessário o reconhecimento de firmas.

(1.2.2) se o requerimento for apresentado por terceiro, deverá conter o reconhecimento da firma do respectivo subscritor, ainda que o terceiro/portador apresente a via original de documento do legitimado (art. 616 do CN-CGJ/SC).

(2) Certidão de habite-se relativa à construção de edificação sobre a laje previamente instituída, a qual deverá conter os seguintes requisitos:

- (2.1) que a construção atende ao potencial construtivo do imóvel (área máxima permitida);
(2.2) a certificação de que foram respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes;
(2.3) a localização exata do local da edificação (rua, bairro, cidade e o número da construção, se houver);
(2.4) a área da construção e o pavimento em que ela está localizada;
(2.5) o número da inscrição imobiliária, se houver, ou a declaração de sua inexistência;
(2.6) a data completa;



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(2.7) o nome completo, a função e assinatura do responsável pela emissão do documento.

Observação: conforme dispõe o art. 63, § 3º, do Decreto nº 9.310/2018, *para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se.*

(3) Certidão Negativa de Débitos do INSS (emitida pela Receita Federal), com indicação/destinação para averbação da obra, a qual poderá ser dispensada nos seguintes casos:

(3.1) conforme dispõe o art. 63, § 3º, do Decreto nº 9.310/2018, *para registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb-S, fica dispensada a apresentação das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias;*

(3.2) no caso de edificação residencial unifamiliar, com área não superior a 70m², sem utilização de mão-de-obra assalariada, destinada a uso próprio do tipo econômico, enquadrando-se, portanto, no disposto no inciso VIII, artigo 30, da Lei nº. 8.212, de 24/07/91, combinado com o artigo 278 do Regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social – ROCSS, aprovado pelo Decreto nº. 3.048/99, poderá ser apresentada declaração de dispensa da CND (preenchida, sem rasuras e com firma reconhecida nos termos do art. 616 do CN-CGJ/SC – ver item 1.2 acima);

(3.3) a parte poderá voluntariamente dispensar a apresentação da CND do INSS, conforme dispõe a Circular CGJ nº 2, de 08 de janeiro de 2018, apresentando declaração na qual conste que: (a) tem ciência de que a informação relativa à dispensa da CND será consignada no ato de averbação da construção; e (b) que a dispensa não a isenta do pagamento de eventuais débitos existentes ou que venham a existir perante a Receita Federal.

(4) Pagamento da taxa devida ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário (FRJ), a ser paga ao Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, conforme determina o art. 10, § 1º, da Lei Complementar nº 156/1997, do Estado de Santa Catarina, ressalvando-se que o boleto será emitido pelo Escrevente responsável pela análise do processo após o protocolo do título.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GODOY, Claudio Luiz Bueno de ... [et al.]; PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Barueri, São Paulo: Manole, 2019;
FERRAZ, Patricia André de Camargo. *Direito de laje: teoria e prática – nos termos da Lei 13.465/17*. São Paulo: Quartier Latin, 2018.