



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO Nº 7539

Autos nº: 0100440-06.2019.8.13.0000

Vistos, etc.

Trata-se de expediente encaminhado pela Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Nanuque, no qual envia cópia da suscitação de dúvida nº 00189136120198130443. Consta da suscitação de dúvida que foi apresentado o requerimento de abertura de matrícula individualizada para um imóvel advindo do direito de laje, matriculado sob número 1451, no Cartório de Registro de Imóveis, oportunidade na qual o Oficial emitiu nota devolutiva, fundamentada nos artigos 108 e 1.510-C, ambos do Código Civil.

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que o Direito de Laje foi regulamentado por meio da Lei nº 13.465/2017, a qual acrescentou os artigos 1.510-A a 1.510-C no Código Civil de 2002, que assim dispõem:

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º São partes que servem a todo o edifício: [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Do mesmo modo, a Lei nº 13.465/2017 acrescentou o direito de laje ao rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002, que prevê, taxativamente, os direitos reais. *Verbis*:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

XII - a concessão de direito real de uso; e [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

**XIII - a laje.** [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

(g.n.)

O art. 108 do Código Civil, por sua vez, estabelece a obrigatoriedade da escritura pública para a 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. Confira-se:

Art. 108. Não disposto a lei em contrário, 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.

Assim, revela-se imperiosa a lavratura de escritura pública para os atos jurídicos relativos ao direito real de laje, cujo valor seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo.

De mais a mais, a Lei nº 6.015/73, por meio do §9º do art. 176, estabelece que a instituição do direito real de laje ocorrerá com a abertura de 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. *Verbis*:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 9º 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Ressalte-se, ainda, o disposto na Nota I da Tabela 4, anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004 que considera registro com conteúdo financeiro "*aqueles referentes à transmissão e divisão, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil, aqueles constitutivos de direitos reais e as constrições judiciais decorrentes de penhora, arresto ou sequestro de imóveis*".

Dessarte, a decisão da suscitação de dúvida deverá ser balizada de acordo com a legislação suso transcrita, analisando-se as peculiaridades do caso concreto.

Pelo exposto, **oficie-se à Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Nanuque, com o encaminhamento desta manifestação, como forma de subsídio para solução da dúvida apresentada, com apoio no artigo 56, da Lei Complementar nº 59/2001.**

Cópia desta decisão servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2019.

*João Luiz Nascimento de Oliveira*

*Juiz Auxiliar da Corregedoria*

*Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registros*



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 23/09/2019, às 13:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2671243** e o código CRC **15349282**.