



Rafael da Mota Mendonça

Direito Civil



DIREITO DE LAJE

DIREITO DE LAJE

Conceito:

- Art. 1.510-A, caput do CC/02

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.

Direito de Laje ≠ Direito de superfície

- Quando o direito de laje se torna um direito real, o atual proprietário torna-se proprietário da laje superior e da laje inferior, sendo esses autônomos. E com isso, o proprietário pode negociar livremente a laje superior e a inferior.
- A laje vem para regularizar construções verticais informais.
- “A laje é a nova lâmina de propriedade, criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção. Seja ela sobre o solo, ou já em laje, por parte do proprietário, ou lajeado, para que o titular do novo direito, possa manter unidade autônoma da edificação original”.

- FORMAS DE CONSTITUIÇÃO

Laje superior: Laje em sobrelevação

Não se tem a limitação de constituição de lajes superiores.

Laje Inferior: Laje em infrapartição

Só pode ser constituída uma vez.

- Titular autônomo da laje: Lajeário
- Titular da construção base: Lajeado

Ex: O lajeado vende a laje superior para o lajeário e este se torna o proprietário titular desta. O lajeário(1) constrói sua casa. O mesmo lajeado vende a laje inferior para outro lajeário(2).

Pode o lajeário (1), com a laje superior de sua casa construída (sobrelaje,) vender esta para outro lajeário(3).

- Quando se transfere uma laje sem construção, chama-se **CONCREÇÃO**.
- Quando se transfere uma laje já com uma construção, chama-se **CISÃO**.
- **USUCAPIÃO LAJEÁRIA**: É possível usucapir a laje. Sendo aplicadas qualquer uma das modalidades de usucapião.
- *Animus* de ser lajeário.

- Direito autônomo e se transfere normalmente com a hereditariedade.

O lajeário(1), após construir, tem a lâmina superior, sendo este um direito real autônomo, podendo ele comercializar.

Contudo, ele tem que permitir o exercício de preferência para todos os lajeários e também o lajeado.

- DIREITOS E DEVERES

- Direitos do LAJEADO:

1. Manter íntegra a propriedade do terreno sobre qual edificou a construção BASE (Art. 1.510^a, §4^o do CC/02)
2. Pagar os tributos referentes a construção base e o terreno.
3. Se opor à constituição de novos direitos de laje (art.187 do CC/02)
4. Realizar qualquer tipo de reparo que considere urgente (Art. 1.510-C, §2^o do CC/02)
5. Proteção às novas construções realizadas no terreno e às que já existiam no momento da constituição da laje.
6. Direito de preferência de aquisição da laje que venha a ser colocada à venda (art. 1.510-D do CC/02).

- DIREITOS E DEVERES

- Deveres do LAJEADO:
 1. Contribuir com as áreas que sirvam ao prédio.
 2. Arcar proporcionalmente com as despesas urgentes realizadas pelo lajeário.
 3. Reconstruir a edificação base em caso de destruição da mesma.

- DIREITOS E DEVERES

- Direitos do LAJEÁRIO:

1. Acesso independente à sua laje.
2. Usar/gozar/dispor da laje
3. Manejar ações possessórias.
4. Constituir nova laje, desde que as normas de postura permitam, e que tenha autorização dos demais lajeários e do lajeado.
5. Preferência na aquisição da construção base, ou das demais lajes, caso postas à venda.
6. Direito de reconstrução da construção base.

- DIREITOS E DEVERES

- Deveres do LAJEÁRIO:

1. Pagamentos dos tributos e encargos legais.
2. Arcar com os custos de manutenção das áreas que se prestem a toda a construção. Cada um com a sua proporção.
3. Indenizar os demais lajeários ou lajeado pelos reparos urgentes necessários.
4. Dar preferência aos demais lajeários ou lajeado à aquisição de sua laje na hipótese de aliená-la.
5. Requerer autorização dos demais lajeários e lajeado para a construção de novas lajes.

- FORMAS DE EXTINÇÃO

Art. 1.510-E do CC/02

- O direito de laje é extinto se a construção vier a perecer.

Salvo:

1. se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
2. se a construção-base não for reconstruída **no prazo de cinco anos.**

Gera-se uma obrigação para o lajeado, sendo esta a de reconstruir a construção base. Se ele reconstrói no prazo, o direito real de laje continua extinto. Mas, se passado o prazo, e ele não reconstrói, o direito de laje não é extinto. Com isso, o lajeário ganha o direito de reconstruir a construção base para restabelecer o seu direito real de laje. Não se torna proprietário, mas ganha o direito de ser indenizado, em razão dessa reconstrução.

- FORMAS DE EXTINÇÃO

Teoria da acessão invertida (art. 1.255, parágrafo único do CC/02)

Todas as outras formas de perda da propriedade podem ser utilizadas no direito de laje.