

DA LAJE

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

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 for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

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



DIREITO REAL DE LAJE

O **direito real de laje** foi criado para regularizar uma situação muito comum no Brasil:

Pais constroem uma casa.

Depois, cedem a parte de cima (ou de baixo) para o filho construir outra moradia, com entrada separada.

Antes, isso ficava juridicamente confuso.

Agora existe um direito real próprio para essa situação.

Ele está previsto no:

Código Civil de 2002 (art. 1.510-A a 1.510-E) Introduzido pela Lei nº 13.465/2017.



O que é, em termos simples?

É o direito de ter uma **unidade imobiliária autônoma construída sobre (ou sob) outra construção**, sem que haja transferência do solo.

👉 A pessoa não vira dona do terreno.

👉 Ela vira titular da unidade construída na laje.

Conceito essencial (art. 1.510-A)

O proprietário da construção-base pode ceder:

- A superfície superior (espaço aéreo)
- Ou inferior (subsolo)

Para que outra pessoa mantenha ali uma unidade distinta.



Exemplo prático

Imagine:

Carlos é dono de uma casa térrea.

Seu filho João constrói um segundo andar, com escada externa independente.

Depois, João registra essa unidade.

Resultado:

- Carlos continua dono do terreno e da casa térrea.
- João passa a ser titular do direito real de laje.
- Cada um tem matrícula própria no Registro de Imóveis.

Não é condomínio

O direito de laje NÃO é condomínio horizontal.

No condomínio:

- Cada proprietário tem fração ideal do solo.
- Compartilham áreas comuns.

Na laje:

- ✗ Não há fração ideal do terreno.
- ✗ Não há áreas comuns obrigatórias.
- ✓ Cada unidade é independente.



Características principais (art. 1.510-A, §§ 1º a 6º)

1 Unidade autônoma

A laje é considerada unidade imobiliária própria, com matrícula própria.

2 Isolamento funcional

Precisa ter:

- ✓ Separação física
- ✓ Acesso independente

Não pode depender da casa de baixo para entrar.

3 Responsabilidade própria

O titular da laje paga:

- IPTU (se houver individualização)
- Taxas
- Encargos da sua unidade

4 Pode usar, gozar e dispor

O titular pode:

- ✓ Morar
- ✓ Alugar
- ✓ Vender
- ✓ Dar em garantia

Mas apenas a sua unidade — não o solo.

5 Pode haver “laje sobre laje”

É possível criar um terceiro pavimento, por exemplo.

Mas exige autorização expressa:

- Do dono da construção-base
- Dos demais titulares

E deve respeitar normas urbanísticas municipais.

Direito de preferência (art. 1.510-D)

Se alguém quiser vender sua unidade:

Os demais titulares têm preferência.

Ordem:

1 Dono da construção-base

2 Titular da laje

Prazo para exercer: 30 dias.

Se não forem avisados:

Podem, em até 180 dias, depositar o valor e “tomar para si” a unidade vendida.



O que acontece se a construção-base ruir?

Regra geral:

A ruína extingue o direito de laje.

Mas há exceções:

✓ Se a laje for no subsolo

✓ Se a construção-base não for reconstruída em até 5 anos

Mesmo assim, pode haver direito a indenização contra o responsável pela ruína.



Natureza jurídica

É um **direito real sobre coisa alheia**.

Não é propriedade plena.

Porque:

- Não há domínio sobre o solo.
- Há limitação ao espaço vertical.

Mas é um direito forte, com matrícula própria.



Pode registrar construção antiga?

Sim.

O Enunciado 669 da Jornada de Direito Civil permite registrar laje construída antes da lei, desde que cumpridos os requisitos.



Pode haver usucapião?

Sim.

O Enunciado 627 da Jornada de Direito Civil admite usucapião do direito real de laje em terreno privado.

Exemplo:

Alguém ocupa e usa exclusivamente a unidade superior por tempo suficiente, com os requisitos legais.



Comparação simples

Propriedade	Direito de laje
Inclui o solo	Não inclui o solo
Domínio pleno	Direito limitado
Pode tudo sobre o imóvel	Só sobre a unidade construída
Não depende de outro dono	Depende da construção-base



Por que esse instituto é importante?

- ✓ Regulariza construções comuns nas periferias
- ✓ Garante segurança jurídica às famílias
- ✓ Permite matrícula própria
- ✓ Facilita financiamento
- ✓ Dá autonomia patrimonial

Ele resolve um problema social real: moradias sobrepostas sem documentação formal.



Conclusão final

O direito real de laje:

- É direito real autônomo
- Não transfere o solo
- Exige isolamento e acesso independente
- Pode ser vendido, herdado ou hipotecado
- Pode até ser usucapido

É uma solução jurídica moderna para uma realidade urbana já existente.