

## **O DIREITO DE LAJE NA LEI 13465 DE JULHO 2017**

Anna Luisa Motta Barbosa Campos

Laura Dutra de Abreu

Este trabalho visa fazer um estudo aprofundado sobre a Lei 13465 de julho de 2017, a qual trouxe uma nova espécie de Direito Real, introduziu no artigo 1.225 do Código de Processo Civil, o Direito Real de Laje. Assim, analisando como funciona o seu registro e como pode ser regularizada as lajes já existentes.

A citada lei acrescentou 5 artigos no código de Civil, para tratar do novo direito real trazido no inciso XIII, a laje. O artigo 1510-A irá trazer quando pode haver o direito de laje, dessa forma, ocorre quando o proprietário de um terreno que tenha uma construção-base quiser ceder a um terceiro a superfície superior ou inferior a da área construída, com a finalidade que o novo titular da laje mantenha unidade distinta da que foi originalmente construída sobre o solo.

O direito de laje possui como principal característica a autonomia definitiva da edificação em face do solo e das edificações já existentes no terreno, ou seja, a titularidade do solo não interfere na titularidade da nova construção. Por isso, o parágrafo terceiro do artigo 1510-A traz que as construções terão matrícula diferente, mantendo-se unidades distintas, assim, quando a pessoa adquiriu o direito de laje, ela não adquire junto uma parte da titularidade do solo. Entende-se assim que é considerado um direito perene, pois perdura enquanto a construção permanecer sem perecer.

Por ser um direito perene, é visto como o contrário do direito de superfície por sobrelevação, nesse direito existe uma redução do direito de propriedade do titular, que perderá algumas faculdades jurídicas sobre a área do objeto do novo direito instituído. Outra diferença é a abertura de uma matrícula diferenciada para a nova construção, em razão da indiscutível cisão perpetrada.

É diferente da enfiteuse, pois nessa não à abertura de matrícula própria para o domínio, é perpétua, porém dividida em dois direitos: enquanto o proprietário tem

direito a nua-propriedade do bem , o enfiteuta possui um direito quase tão amplo quanto o de propriedade, no qual se encontra toda a utilidade da coisa, sendo a relação restringida quase sempre a cunho pecuniário. Já no direito de laje, não existe uma relação de obrigações entre os proprietários.

O condomínio edilício, possui como característica principal a convivência em uma mesma situação de propriedade individual e propriedade coletiva. Constitui-se assim, em uma situação condominial sobre área edificada no terreno, concordando com a instituição de regime jurídico diferenciado, nele são criadas unidades imobiliárias compostas por área privada e áreas de uso comum. Desse modo, concede uma fração ideal a cada unidade, de parte correspondente ao solo e às áreas comuns.

Dessa forma, mostra o impacto do direito real de laje no direito brasileiro e na prática registral. O direito de laje é considerado um grande passo quando se pensa no sentido de regularizar as situações de fato, pois é um instituto que preenche a lacuna deixada entre o direito de superfície e o condomínio edilício.

Após ser feita uma pesquisa de campo, pode-se constatar que os cartório de Registro de Imóveis de Juiz de Fora não tiveram ainda nenhuma abertura de matrícula de laje; mas isso não acontece somente aqui na cidade, cartórios de São Paulo e de Tarumirim, também não possuem nenhuma matrícula de laje.

Por ser um direito muito novo, não pôde ser visto ainda se alcançará seu objetivo, será necessário o transcorrer se alguns anos para que o direito de laje possa ser de fato utilizado.