



# SUMÁRIO

## Capítulo 1

<b>A LAJE COMO UM INSTRUMENTO BRASILEIRO DE REGULAMENTAÇÃO DE MORADIA .....</b>	<b>27</b>
1.1. Noções conceituais .....	27
1.2. Breve histórico e experiências do direito estrangeiro.....	36
1.3. Interpretação restritiva das normas legais sobre o direito de laje.....	42

## Capítulo 2

<b>AS ESPÉCIES DE DIREITO REAL DE LAJE E A SUA NATUREZA JURÍDICA: DIREITO REAL AUTÔNOMO OU DIREITO REAL SOBRE A COISA ALHEIA?....</b>	<b>45</b>
2.1. Uma questão terminológica preliminar: direito real <i>de laje</i> ou direito real <i>à laje</i> ? .....	45
2.2. As espécies de laje: laje vertical ascendente e vertical descendente .....	47
2.3. A relevância do estudo da natureza jurídica das categorias integrantes do sistema.....	53
2.4. A natureza jurídica da laje: direito real.....	54

2.5. O direito de laje: um novo direito real ou apenas uma nova forma de regulamentar os direitos reais sobre a coisa alheia? .....	57
2.5.1. Argumentos apresentados para o enquadramento do direito de laje como um direito real sobre a coisa alheia .....	62
2.5.2. Argumentos apresentados para o enquadramento do direito de laje como um direito real sobre a coisa própria (direito autônomo) .....	66
2.5.3. A laje como uma visão contemporânea e avançada da propriedade...	69
2.6. A laje como direito fundamental constitucional (caráter não taxativo dos direitos fundamentais) e os efeitos decorrentes: vedação ao retrocesso social, cláusula pétreia e impenhorabilidade da laje .....	73

### Capítulo 3

<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES .....</b>	<b>81</b>
3.1. Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	81
3.1.1. Direitos que tocam ao lajeado.....	81
3.1.2. Deveres do lajeado .....	87
3.1.3. Direitos que tocam ao lajeário.....	89
3.1.3.1. Reintegração de posse.....	99
3.1.3.2. Manutenção de posse.....	101
3.1.3.3. Interdito proibitório .....	102
3.1.4. Deveres do lajeário .....	104

### Capítulo 4

<b>A CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE .....</b>	<b>107</b>
4.1. Prolegômenos (generalidades sobre a constituição dos direitos reais no sistema jurídico brasileiro).....	107
4.1.1. A natureza real do direito de laje .....	107
4.1.2. As formas aquisitivas dos direitos reais .....	113
4.2. A possibilidade de constituição do direito real de laje por negócios jurídicos em geral.....	116
4.2.1. Noções gerais sobre a constituição de direitos reais por meio de negócios jurídicos .....	116
4.2.2. A constituição do direito de laje por meio de negócio jurídico ....	119

4.2.3.	A invalidade do negócio jurídico constitutivo do direito de laje e a possibilidade de conversão substancial .....	122
4.3.	A possibilidade de constituição do direito real de laje por usucapião (a usucapião lajeária).....	125
4.3.1.	Usucapião como modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de posse, inclusive do direito de laje.....	125
4.3.2.	Cabimento da usucapião do direito real de laje ( <i>usucapião lajeária</i> ) e a demonstração do elemento subjetivo ( <i>animus</i> ) .....	130
4.3.3.	A necessária distinção entre as categorias jurídicas: usucapião de laje, condomínio, direito de superfície, construções (acessões) ou benfeitorias a partir do elemento subjetivo ( <i>animus</i> ).....	134
4.3.4.	Possibilidade de requerimento imediato de usucapião da laje, presentes os requisitos legais.....	141
4.3.5.	Aspectos processuais da ação de usucapião de laje e o cabimento de usucapião lajeária sobre bens públicos .....	143
4.3.6.	Possibilidade de alegação de usucapião lajeária como matéria de defesa através de exceção substancial ou reconvenção declaratória de usucapião .....	149
4.3.7.	Possibilidade de usucapião lajeária em sede cartorária (usucapião lajeária administrativa).....	152
4.3.8.	Cabimento da usucapião lajeária mesmo quando a construção-base (imóvel originário) não tem matrícula em cartório .....	159
4.4.	A possibilidade de constituição do direito real de laje por declaração unilateral de vontade .....	161
4.5.	A constituição da sobrelaje (laje de grau subsequente ou lajes sucessivas).....	163

**Capítulo 5**

<b>DIREITO DE PREFERÊNCIA NAS ALIENAÇÕES ONEROSAS DO LAJEADO E DO LAJEÁRIO.....</b>	<b>171</b>
5.1. Noções gerais sobre o direito de preferência: lineamentos e perspectiva histórica.....	172
5.2. O direito de preferência nos contratos de compra e venda.....	176
5.2.1. A preferência ou preempção decorrente da vontade das partes em um negócio jurídico (preferência convencional).....	176

5.2.2.	A preferência imposta pela norma (preferência legal) no contrato de compra e venda em caso de retrocessão .....	180
5.3.	O direito de preferência recíproco na sistemática do Direito Real de Laje.	182
5.3.1.	A preferência ou preempção legal incidente nas negociações onerosas dos sujeitos do direito de laje como condição eficaz do contrato de alienação .....	182
5.3.2.	Formalidades para o respeito à preferência legal na relação jurídica lajeária .....	186
5.3.3.	Conduta do titular do direito de preferência após a notificação....	189
5.3.4.	Pluralidade de sujeitos titulares do direito de preferência na relação lajeária.....	191
5.3.5.	É possível a retratação da oferta realizada após a notificação para o exercício da preferência? .....	192
5.3.6.	Ineficácia da alienação direta, sem respeito à preferência entre os sujeitos da relação lajeária, e o direito à adjudicação compulsória da coisa (a ação de preferência): aspectos processuais da preferência .....	194
5.3.7.	Exercício do direito de preempção legal e a possibilidade de consolidação da titularidade sobre o bem.....	202
5.3.8.	Efeitos processuais do reconhecimento do direito de preferência legal na relação jurídica lajeária .....	203

## Capítulo 6

<b>A LAJE E O REGISTRO PÚBLICO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>207</b>
6.1. Breve introdução .....	207
6.2. Objeto.....	208
6.3. Aspectos Notariais e Registrais do Direito Real de Laje .....	210
6.3.1. O Direito Real de Laje e o Condomínio. Diferenças e semelhanças....	210
6.3.2. Possibilidade de sobrelevações sucessivas. Registro e Averbação	215
6.3.3. Imposições urbanísticas e o registro .....	217
6.3.4. Alienação das unidades sobrepostas e o direito de preferência....	219
6.3.5. A Constituição do Direito Real de Laje e o Registro.....	221
6.3.6. O Registro .....	230

6.3.6.1. Aspectos gerais.....	230
6.3.6.2. O procedimento do registro na edificação existente e na edificação a construir.....	235
6.3.6.3. A tributação e o tabelião e registrador como colaboradores fiscais .....	237
6.3.6.4. O acesso à via pública e o registro .....	238
6.3.6.5. Qualificação registral .....	238
6.3.6.6. Extinção e cancelamento do direito real de laje no registro de imóveis.....	240
6.3.6.7. Consolidação .....	245
6.3.6.8. Registro da laje sem matrícula.....	245
6.3.6.9. Registros anteriores à lei .....	251
6.3.7. Considerações finais acerca do registro .....	253

## Capítulo 7

<b>FORMAS EXTINTIVAS DO DIREITO REAL DE LAJE.....</b>	<b>255</b>
7.1. Noções gerais sobre as formas de perda da propriedade: aplicação genérica à perda do direito de laje.....	255
7.2. A hipótese específica de extinção do direito de laje: desmoronamento (ruína) da construção .....	259
7.3. As exceções à regra da extinção da laje pela ruína.....	260
7.3.1. Não extinção do direito de laje quando se tratar de construção vertical inferior (laje em infrapartição ou em subsolo).....	260
7.3.2. Não extinção do direito de laje pela inércia do proprietário em reconstruir no prazo de cinco anos.....	261
7.3.3. O direito ao ressarcimento dos prejuízos em decorrência da ruína.....	267
7.4. Alienação .....	268
7.5. Renúncia.....	269
7.6. Abandono .....	269
7.7. Perecimento do objeto .....	272
7.8. Desapropriação.....	273
7.8.1. Pressupostos da desapropriação .....	273

7.8.2. Objeto da desapropriação .....	274
7.8.3. Processo de desapropriação.....	275
7.8.4. Do valor da indenização.....	276
7.8.5. Da retrocessão .....	278
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>281</b>