**ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE QUE FAZEM****, NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s)  (DATA), nesta Cidade e Comarca de (COMARCA), no Estado de (ESTADO), no (CARTÓRIO), situado no (ENDEREÇO), compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber**: INSTITUIDOR:** (NOME E QUALIFICAÇÃO).

 Reconheço a identidade das partes, conforme documentação apresentada, bem como a capacidade das mesmas, nos termos do artigo 215 do Código Civil. Então, pelo(a) Outorgante me foi dito que é senhor(a) e legítimo(a) proprietário(a) do seguinte imóvel:  (DESCREVER O IMÓVEL), havido conforme matrícula XX, livro 2, do Registro de Imóveis de (COMARCA). Índice Cadastral: (número). **DISPONIBILIDADE:** Que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

**DA INSTITUIÇÃO DO DIREITO DE LAJE**: Por esta escritura e na melhor forma de direito, o Outorgante institui o regime jurídico de direito de laje sobre a edificação construída e regularmente averbada na matrícula do imóvel supra descrito, na forma dos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, e que passa a ser regido pelas cláusulas abaixo:

**1 – DA CONSTRUÇÃO-BASE E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

A construção-base é constituída pela edificação com área de Xm2 (objeto do AV-X da matrícula XX), que permanecerá sendo registrada na matrícula existente. O direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de Xm2, situado no 2o Pavimento da edificação.

**2 – DO RATEIO DAS DESPESAS**:

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 de X% para a construção base e X% para a laje 01.

**3 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**:

Foi estipulada renúncia ao direito de preferência, de modo que não se aplicará a regra do art. 1.510-D do Código Civil no caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas.

OU

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. 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. 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.

**4 – DA INSTITUIÇÃO DE LAJES SUCESSIVAS**: O titular da construção-base reserva para si o direito de instituição de laje sucessiva, não sendo necessária anuência dos titulares das demais lajes.

OU

O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, ficando desde já autorizada a instituição da laje sucessiva, devendo serem respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

**5 – DA CONSTRUÇÃO**: A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-X da matrícula X do X Registro de Imóveis de XX. A construção da laje também se encontra regularmente edificada, estando incluída na mesma área averbada OU sendo objeto do AV-X da matrícula X do X Registro de Imóveis de XX.

OU

A construção-base está devidamente averbada na matrícula do imóvel, conforme AV-X da matrícula X do X Registro de Imóveis de XX. A construção da laje não se encontra edificada, tendo sido apresentada

- alvará de construção referente à área de Xm2, relativa à edificação da laje ora instituída; OU

- certidão da Prefeitura declarando ser possível edificar a área de Xm2 sobre a superfície da construção-base.

**CERTIDÕES**: Foi apresentada a CND municipal relativa ao imóvel objeto desta. Foram apresentadas: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, em nome dos transmitentes; certidão de ônus reais; certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, ficando o original das certidões arquivadas. Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas com base na legislação em vigor, do que dou fé. Eu (XXX), a fiz digitar, a subscrevo e assino. **Emolumentos e Selo eletrônico:**

CIDADE E DATA.

EM TESTo. \_\_\_\_\_\_\_ DA VERDADE.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ASSINATURAS