

JUSTIFICATIVA ao PL 46/12

Os Direitos Reais podem recair sobre coisas corpóreas ou incorpóreas. Dentre eles encontram-se aqueles incidem sobre coisas alheias, como se o proprietário viesse a permitir que outrem obtenha o bem como seu, em determinadas circunstâncias ou condições, nos termos da lei ou do contrato.

O Direito de Superfície se insere nessa temática como direito real de gozo ou fruição, incidente sobre coisas alheias.

Dentre os direitos reais encontra-se a propriedade ou o domínio, sendo este o mais completo deles, abrangendo o jus utendi, o jus fruendi, jus abutendi e a vindicatio.

O proprietário, embora possa ter concentrado em mãos todas as prerrogativas inerentes ao direito de propriedade, pode conceder uma ou mais delas a outrem, fato do qual decorre a elasticidade do direito de propriedade.

Há, pelo menos, um fato real que ilustra negociação de espaço aéreo. Uma incorporadora adquiriu terrenos em Ipanema, RJ. Em frente às áreas adquiridas havia (e há) uma clínica que os incorporadores também desejaram comprar, justamente para garantir que, no futuro, não fosse erguido ali outro edifício, prejudicando a vista para o mar.

Ocorreu que o proprietário não desejava vender o imóvel, mas aceitou negociar o seu espaço aéreo com os empreendedores. Estes, apoiados pela Lei 10.257/01, adquiriram o direito o espaço aéreo da clínica e, posteriormente, o transferiram para os compradores de imóveis no empreendimento. Para ter validade, uma negociação do gênero deve ter escritura pública registrada no Cartório de Imóveis.

Com a atitude preventiva - esta sim, permitida pela Lei, os incorporadores garantiram para seus clientes a manutenção da vista eterna. Agora, caberá aos proprietários dos imóveis manterem o privilégio, porque se decidirem abrir mão poderá transferi-lo a terceiros, o que é permitido pelo artigo da Lei 10.257/01.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos Nobres Pares para a apreciação da presente proposta relevante interesse municipal.