

EMENDA Nº - CM
(à MPV nº 759, de 2016)

Substitua-se a expressão “direito real de laje” por “direito real de sobrelevação” no inciso VII do § 1º do art. 11 da Medida Provisória nº 759, de 2016, e o Capítulo IV do Título II do referido diploma pela seguinte redação:

“CAPÍTULO IV

DOS DIREITOS REAIS DE SUPERFÍCIE E DE SOBRELEVAÇÃO

Art. 25. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘**Art. 1.225.**

.....
XIII – a sobrelevação.

.....’ (NR)

‘**Art. 1.369.** O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno ou no seu subsolo.

§ 1º A concessão da superfície será por prazo determinado ou indeterminado.

§ 2º O direito de superfície envolve o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno na forma prevista no ato de instituição, respeitada a legislação de direito público aplicável ao imóvel.

§ 3º Salvo expressa disposição contratual em contrário, o direito de superfície autoriza obra no subsolo, no que for inerente ao objeto da concessão.

§ 4º A instituição do direito real de superfície será precedida da abertura de matrícula própria no Registro de Imóveis e da averbação desse fato na matrícula de origem.

§ 5º O número da matrícula da propriedade superficiária será constituído pelo acréscimo ao número da matrícula de origem de hífen e de um número natural ascendente e não nulo.

§ 6º O direito real de superfície é considerado unidade imobiliária autônoma para todos os efeitos jurídicos.’ (NR)

‘**Art. 1.371.** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva,



com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do ato de instituição.’ (NR)

‘**Art. 1.374.** Extingue-se o direito de superfície:

- I – pelo advento do termo, condição ou encargo expressos;
- II – se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida;
- III – pelo grave descumprimento de obrigações pelo superficiário;
- IV – pela renúncia;
- V – pelo perecimento do terreno.

Parágrafo único. A extinção do direito de superfície será averbada na sua matrícula, com o conseqüente encerramento desta, e na matrícula de origem.’ (NR)

‘TÍTULO IV-A

Da Sobrelevação

Art. 1.377-A. O proprietário de uma construção-base pode conceder a outrem o direito de construir sobre ela.

§ 1º O direito real de sobrelevação contempla o espaço aéreo, tomado em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

§ 2º O direito real de sobrelevação é considerado unidade imobiliária autônoma para todos os efeitos jurídicos, inclusive para efeito de instituição de direitos reais.

§ 3º A realização de construções depende da observância da legislação de direito público aplicável ao imóvel.

Art. 1.377-B. O proprietário em sobrelevação tem a faculdade de usar, gozar e dispor da sua unidade imobiliária.

Parágrafo único. O proprietário em sobrelevação responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

Art. 1.378-C. O titular da propriedade superficiária poderá instituir o direito real de sobrelevação, se houver autorização expressa do titular do terreno no ato de instituição ou em instrumento público posterior devidamente averbado nas matrículas do terreno e da propriedade superficiária perante o Registro de Imóveis.

Art. 1.378-D. O proprietário em sobrelevação poderá instituir novo direito real de sobrelevação em favor de terceiros, desde que haja autorização expressa dos titulares do terreno, da superfície e das sobrelevações anteriores no ato de instituição ou em instrumento público posteriormente averbado nas matrículas do terreno, da superfície e das sobrelevações anteriores.



Art. 1.378-E. A instituição do direito real de sobrelevação não implica atribuição de fração ideal do terreno, da superfície ou da construção-base em favor do proprietário em sobrelevação.

§ 1º A instituição do direito real de sobrelevação será precedida da abertura de matrícula própria no Registro de Imóveis e da averbação desse fato na matrícula do terreno e, se for o caso, nas matrículas da propriedade superficiária e das sobrelevações anteriores.

§ 2º O número da matrícula da propriedade em sobrelevação será constituído pelo acréscimo ao número da matrícula do terreno de hífen e de um número natural ascendente e não nulo.

Art. 1.378-F. Em caso de alienação do direito de sobrelevação, é assegurado o direito de preferência, em igualdade de condições, ao proprietário em sobrelevação imediatamente anterior, ao superficiário ou ao proprietário do terreno, nesta ordem.

Art. 1.377-G. Aplicam-se, no que couber, as regras de condomínio edilício quanto às medidas necessárias a garantir a higidez da construção e do terreno, quanto à obrigação de custeio dessas medidas e quanto à atribuição de responsabilidade por danos causados.

Parágrafo único. 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.

Art. 1.377-H. São aplicáveis à sobrelevação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas à superfície.

Parágrafo único. Além das hipóteses do art. 1.374 deste Código, o direito de sobrelevação se extingue pela ruína da construção-base, ou de qualquer das sobrelevações subjacentes.’ (NR)

‘**Art. 1.473.**

.....
XII – a propriedade em sobrelevação.

.....’ (NR)

Art. 26. Ficam revogados os arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 27. Ficam revogados o item 39 do inciso I e o item 20 do inciso II, ambos do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 28. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de superfície ou de sobrelevação, previstos na Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

Parágrafo único. A regularização civil, a que se refere o *caput*, será precedida da regularização administrativa da edificação pelo



município, com base em laudo técnico de engenharia que ateste a segurança e a higidez da construção”

JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória (MPV), com perspicácia, atentou para a elevada importância que o direito real de sobrelevação, vulgo direito de laje, possui para as políticas de aproveitamento adequado dos imóveis. E, por isso, disciplinou esse instituto nos arts. 25 e 26.

Há, todavia, reparos a serem feitos, conforme versão que ora apresentamos.

O vulgo direito de laje é uma decorrência do direito de superfície, que é conhecido pela legislação de inúmeros países, conforme ensina uma das principais obras de referência nesse assunto, intitulada “O Direito de Superfície como Instrumento de Planificação Urbana”, do professor da Universidade de Brasília (UnB) Frederico Henrique Viegas de Lima. Com apoio nessa obra, inúmeros estudos se multiplicaram no Brasil acerca do tema.

É em sintonia com esses estudos que a presente Emenda promove reparações importantes na disciplina do direito real de sobrelevação.

Em primeiro lugar, a emenda adota nomenclatura mais técnica para o instituto, afastando a expressão “direito real de laje” diante da necessidade de harmonização técnica da taxonomia jurídica.

Em segundo lugar, em atenção às oportunas críticas suscitadas pelo professor da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) Roberto Paulino de Albuquerque Júnior no seu texto “O Direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície”, há necessidade de refletir acerca da natureza jurídica desse instituto.

É verdade que o direito de sobrelevação é uma extensão do direito de superfície. O próprio Código Civil português, por exemplo, disciplina-o dentro do título de direito de superfície, dedicando-lhe um dispositivo específico sob a epígrafe de “direito de construir sobre edifício alheio”. Acontece que o direito de sobrelevação merece tratamento legislativo específico, especialmente porque a sua existência depende da higidez da construção-base, razão por que nos parece oportuno mantê-lo como um direito real autônomo, com sujeição subsidiária às regras do direito real de superfície.

Em terceiro lugar, diante da inegável inter-relação entre o direito real de superfície e o direito real de sobrelevação, é fundamental que a



disciplina do direito de superfície se liberte das confusões ocasionadas pela duplicidade de regimes jurídicos existente entre o Estatuto da Cidade e o Código Civil. Diante disso, estamos a promover a unificação desse tema no Código Civil, tendo em vista que se trata de um instituto de direito civil e não urbanístico.

Em quarto lugar, a presente emenda busca facilitar a organização dos registros públicos diante do direito real de superfície e do direito real de sobrelevação, prevendo expressamente a abertura de matrícula para esses direitos, em sintonia com a sua condição de unidade imobiliária autônoma.

Sala de Sessões,

Senador HÉLIO JOSÉ



SF/17468.60790-50