



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.455, DE 2021 **(Do Sr. Altineu Côrtes)**

Acrescenta dispositivos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. ALTINEU CÔRTEZ)

Acrescenta dispositivos à Lei nº 10.406,
de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta dispositivos ao Título do Código Civil que disciplina o direito de laje.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar, acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 1510-F A posse do direito da laje constitui direito real autônomo, conferindo ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver.

Art. 1510-G Aquele que possuiu como seu espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, tem a concessão do direito real de laje para fins de moradia ou direito real de laje, desde que não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito de que trata este artigo pode ser cedido a título gratuito ou oneroso e transferível por ato inter-vivos ou causa mortis.

§2º Os sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de exercer o direito previsto no parágrafo anterior, ainda que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§3º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§4º O direito de que trata este artigo pode ser objeto de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Altineu Côrtes

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213766879500>



§ 5º Para fins de REURB S, o direito de que trata este artigo dependerá de comprovação de que a unidade imobiliária atende a critérios de habitabilidade, entendendo-se como tal, as condições da edificação ao uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel, não sendo necessária certidão de habite-se.

§6º A unidade imobiliária deverá ter saída própria, direta ou indiretamente para via pública, e possuir designação numérica ou alfabética para fins de identificação. ”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A instituição do Direito Real de laje no ordenamento jurídico brasileiro deu-se, inicialmente, por meio de Medida provisória em 2016, sendo convertida em lei no ano de 2017, através da Lei 13.465.

Como se nota, a edição da respectiva lei não foi suficiente para dar conta da imperiosa questão do “déficit” de regularização fundiária que assola o Brasil; em especial, o fenômeno da verticalização de moradias comumente encontradas nas cidades brasileiras nos aglomerados subnormais (favelas e periferias).

Neste aspecto, imprime-se considerável dificuldade na seara da regularização fundiária, uma vez que o direito instituído no cotejo do Direito Civil brasileiro não encontra a eficiência necessária para mitigar a imperiosa questão que sagra o acesso à moradia regular e reconhecida pelo Estado.

Em Censo Demográfico de 2010, o IBGE afirmou que o Brasil possui mais de 12 milhões de pessoas moradoras em favelas e periferias, ou seja, quase 4 milhões de domicílios em condições de irregularidade existentes em aglomerados subnormais. Apenas no Estado do Rio de Janeiro os dados oficiais de uma década atrás já afirmavam que 15% da população fluminense morava em tais condições habitacionais.

Os números são alarmantes!

Neste sentido, todos perdem. Tanto os moradores e ocupantes de imóveis em áreas informais das cidades, quanto o próprio Estado, uma vez

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Altineu Côrtes

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213766879500>



que a irregularidade fundiária imprime desorganização urbanística de todo gênero.

A ineficiência da respectiva lei, como veremos, compromete a tutela específica a direitos constitucionais consagrados, como o acesso à moradia digna e regular.

O Direto real de laje implantado e vigente no Código Civil está assim instituído:

“Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. ”

Nota-se que o texto da lei, a despeito de não conceituar ou definir de maneira cristalina o instituto que se pretende tutelar, se socorre de uma dimensão adjetiva, na medida em que estabelece a atuação do “proprietário de uma construção”, denominada de “base”, em cedê-la, para cima ou para baixo de sua construção, de modo que o cessionário mantenha uma unidade distinta daquela que lhe tenha sido cedida.



Não se trata, portanto, por óbvio, de uma “propriedade” sobre a laje, pois, se direito de propriedade o fosse, o direito exercido seria “na coisa própria”, abrangendo, inclusive, o solo, o que não se dá na hipótese em comento, que não descarta a conceituação de um direito real autônomo.

Por não se tratar de direito de propriedade, a unidade imobiliária da laje deve se ater a uma condição autônoma, estando isolada da construção original, configurando célula habitacional distinta.

Com base em aspectos mais próximos à sua gênese, parece mais acertado reconhecer sua natureza autônoma, e, portanto, sua identificação como um direito real sobre coisa própria. Em outras palavras, se o legislador tivesse instituído o direito real de laje tal qual ele é empiricamente encontrado nas formatações habitacionais favelares e das periferias do nosso país, simpaticamente denominado de “puxadinhos”, a sua categorização adequada seria de direito real sobre coisa própria.

No entanto, diante do cenário legal existente, esse reconhecimento não pode prescindir da necessidade, imposta pela lei, do direito de propriedade como fato gerador, uma vez que será o titular de direito de propriedade que concederá ao lajeiro o direito, a título gratuito ou oneroso, de edificar sobre ou sob sua construção ou solo.

E eis aqui mais uma questão absolutamente relevante advinda da realidade: não existe a categoria “proprietário” nas favelas brasileiras. Portanto, essa premissa não pode estruturar a categorização do direito de laje, porque ela é descontextualizada da realidade das favelas brasileiras, nas quais o significado e a representação da ideia de “propriedade” não têm correspondência com a conceituação imposta pelo Código Civil.

Neste sentir, Marco Aurélio Bezerra de Melo (2018, p. 375) adverte: “O direito real de laje na forma como veio positivado pela lei 13.465/2017 (art. 1510-A e ss., CC) pode não atingir com eficiência esperada os fins da demanda por regularização fundiária das habitações construídas sobre imóveis alheios nos assentamentos humanos informais. ”

A ideia de “ser dono” de um imóvel em uma favela se distingue absolutamente da categoria “propriedade plena” imposta, de forma



uniformizadora, por nosso Código Civil. Nas favelas, existe direito de construir; contudo, o titular da laje não é 'proprietário'.

A categoria "propriedade" não se encaixa na realidade das favelas brasileiras, nas quais, no geral, não existem detentores de título de propriedade, constituído por matrícula em Registro de Imóveis.

O direito de laje, como cediço, surge de modo informal, através de ocupações irregulares que não possuem e jamais possuíram qualquer chance de assento registral imobiliário, afastando-se, totalmente, das premissas trazidas pelo artigo da codificação civil.

O que a lei realmente parece ter positivado expressamente foi o direito de sobrelevação, uma das manifestações do Direito de superfície ou uma sobrelevação atípica, como afirma Marco Aurélio Bezerra de Melo (2015, p. 371).

O direito de superfície pode ser concebido como um desdobramento do direito de propriedade, segundo o disposto no artigo 1.369 do Código Civil Brasileiro e na Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), artigos 21 a 24. Lira (1997, p. 14) definiu-o da seguinte maneira: "É o direito real autônomo, temporário ou perpétuo, de fazer e manter construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio; é a propriedade - separada do solo - dessa construção ou plantação, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente. "

Através desse desdobramento do solo e da superfície, acredita-se que seja viável cada um deles possuir um valor de mercado diferenciado.

O interessado pode adquirir somente, ou construção, ou a superfície do solo, para nela edificar, sem ter de adquirir o solo, que continua pertencendo a outrem. Seria, portanto, um vértice da funcionalização, apresentando um contexto mais amplo de redefinição da propriedade, conjugando sentido plural ao domínio e plenificando a sua função social, segundo Lira (1997, p. 15).

Já a sobrelevação se caracteriza por ser uma espécie do direito de superfície que algumas legislações estrangeiras desenvolveram, como é o caso da Suíça, Itália e Portugal.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Altineu Côrtes

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213766879500>



A sobrelevação é a possibilidade do titular da propriedade superficiária construir ou conceder a um terceiro que construa sobre a sua propriedade superficiária. Tal instituto prevê o direito de construir sobre edifício alheio, apresentando hibridismo entre a superfície e a propriedade horizontal.

A constituição dessa modalidade de direito está condicionada às regras da superfície e às limitações da propriedade horizontal. Uma vez edificando sobre o prédio situado na superfície, a situação desemboca por completo na propriedade horizontal. Assim, a sobrelevação cria a possibilidade de o construtor vender o prédio, com reserva do espaço aéreo, pela intenção de construir a posteriori (ASCENSÃO, 2000, p. 526).

Como se nota, tendo em vista as diversas variáveis aqui explicitadas, o direito real de laje se manifesta mais adequado ou se aproxima mais das diretrizes desenhadas no arquétipo conceitual do direito de sobrelevação.

Flávio Tartuce, inclusive, considera que o direito real de laje é uma possibilidade, haja vista seu modo extremamente atécnico, de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas daquela originalmente construídas sobre o solo (TARTUCE, 2017, p. 500). Ele cita, em texto recente, que a seu ver “seria melhor que se utilizasse a expressão “direito sobre a laje”, como empregado no Enunciado 18, da I Jornada dos Juízes das Varas de Família da Comarca de Salvador”.

Por fim, como esclarecido, o que está constituído no Código Civil, na qualidade de Direito real de laje, não corresponde à realidade das favelas e periferias brasileiras, não servindo como instrumento de regularização fundiária efetivo, e não concedendo, portanto, eficiência a lei neste aspecto.

Cláudia Franco Corrêa em sua tese de doutorado em Direito pela Universidade Gama Filho (2011), realizou por alguns anos , pesquisa de campo na favela de Rio das Pedras, Rio de Janeiro, considerada pelo IBGE a terceira maior favela do Brasil, pesquisa de campo sobre o direito de laje executado nas comunidades, onde comprovou que, na ausência de uma regularização profícua, as moradias existentes nas favelas – em especial



através do “direito de laje” – ficam à mercê de uma administração local, a margem do Estado constituído.

Salienta-se que a referida tese de doutorado serviu, inclusive para nortear, ainda que precariamente, as edições legislativas mais recentes sobre o assunto.

O direito de laje do atual Código civil está a serviço de situações em que há o direito de propriedade regularmente constituído.

Somente com o reconhecimento efetivo do direito de laje tal como ele é encontrado na realidade, é que milhares de brasileiros terão acesso à titularidade de suas moradias, implicando não apenas direitos sociais, mas, igualmente, direitos econômicos, uma vez que o imóvel passa a integrar o mercado formal.

Neste aspecto, o Estado se subsidia de organização, que, para além do aspecto sociourbanístico, ganhará respaldo econômico substancial.

Portanto, o reconhecimento da posse do espaço aéreo dentro das diretrizes da usucapião especial urbana poderá conceder a efetiva reverberação legal esperada em processos de regularização fundiária.

Por todo exposto, com objetivo de dar dignidade aos moradores e ocupantes de imóveis em áreas informais ao incluí-los, formalmente, às cidades, contamos com o endosso dos ilustres Pares a esta importante proposição.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado ALTINEU CÔRTEZ

2021-7546



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Altineu Côrtes
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213766879500>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO IV
DA SUPERFÍCIE

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

.....

TÍTULO X
DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE

.....

CAPÍTULO IV
DA ANTICRESE

.....

Art. 1.510. O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitir-se-á, se for o caso, na sua posse.

TÍTULO XI
DA LAJE

*(Título acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016,
 convertida e com denominação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. (*“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local. (*Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, 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 que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º 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. (*Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 1.510-D. 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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. [Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#)

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. [Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#)

LIVRO IV DO DIREITO DE FAMÍLIA

TÍTULO I DO DIREITO PESSOAL

SUBTÍTULO I DO CASAMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.511. O casamento estabelece comunhão plena de vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I

Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II

Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

.....

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

.....

Seção VII Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º 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 contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
