



DIREITOS DO ESPAÇO AÉREO NA CONSTRUÇÃO CIVIL, ABRANGENDO O DIREITO DE PRIVACIDADE E VIZINHANÇA.

PRESTES, Claudio Silva Junior

TAVARES, Samara Agapto

Faculdade de Ciências Sociais e Agrárias de Itapeva – FAIT.

RESUMO

O presente trabalho visa salientar a importância do direito aéreo dentro da construção civil, resguardando o direito de privacidade em conjunto com o direito de vizinhança não atacando a inviolabilidade domiciliar e salientando a importância de tal direito na propriedade, para que o nu proprietário possa guardar seus interesses quanto à questão de uma possível venda do espaço aéreo referente à sua superfície, assim incluindo no teor tributário sua referência e esclarecimento de uma metragem técnica para uma construção que não ultrapasse ou quebre a privacidade área da residência ou prédio vizinho.

O método utilizado para pesquisa do trabalho foi através da análise da doutrina, relatórios e artigos postados em sites jurídicos e pessoais referentes ao assunto e normas dentro do direito brasileiro para construção em área urbana, também análise da lei do estatuto da cidade o qual gerou permissão para tal manejo pecuniário em prol de visões de grandes construções, assim permitindo a compra e venda de tal espaço.

Palavras chaves: Espaço Aéreo. Privacidade. Direitos Reais. Construção Civil.

ABSTRACT

This paper seeks to emphasize the importance of air rights inside the building, protecting the right to privacy in conjunction with the right neighborhood not attacking the home inviolability and stressing the importance of such a right in the property, so that the said owner can keep his interests on the question of a possible sale of airspace related to its surface. Thus including the tax content your reference and clarification of a technical film for not building not exceeding or breaking the privacy area of residence or nearby building.

The method used for job searching was by analyzing the doctrine, posted reports and articles on legal and personal sites related to the subject and standards with in the Brazilian law for construction in urban areas, also analysis the city statute laws, which generated permission for such monetary management towards visions of large buildings. Which would allow the purchase and sale of such space.



Key Words: Airspace. Privacy. Legal Rights. Civil Construction.

1- INTRODUÇÃO

O objetivo é refletir sobre o direito na construção civil, analisando as normas técnicas da lei, abrangendo o direito de superfície, salientando a importância de se por em pauta o direito aéreo, ou seja, a possibilidade de compra e venda do espaço aéreo do terreno, fixando normas que regulem sua metragem para que não infrinjam a lei quanto ao direito de privacidade e de vizinhança.

Uma vez que a própria lei determinar como direito real todo feito no terreno, seja acima ou no subsolo se o necessário na exploração do mesmo, o trabalho visa abrir precedente para a discussão do direito aéreo no Código civil e no Estatuto da Cidade que demonstra a questão urbanística, o que se quer discutir é unicamente o direito de negociação do nu proprietário quanto a seu espaço aéreo.

Para tal determinação, requer da lei, uma normativa definindo metragem aérea e de construção, que não ultrapasse o domínio em geral das construções, assim sendo penalizado o construtor que o fizer, a lei permitiria com determinações, o benefício da compra ou venda do espaço aéreo referente ao terreno ou arredores, assim também beneficiando o proprietário vizinho, mas resguardando o direito de escolha de sua inviolabilidade doméstica e de privacidade.

O instituto que trata da superfície teve a origem datada do direito romano, o qual se via como um arrendamento em longo prazo, com o passar do tempo dando a possibilidade da separação do solo da propriedade e das construções, permitindo tanto ao nu proprietário quanto a um possível locatário a permissão de construir, porém com a evolução de tal direito não se regrou a questão do espaço aéreo ao redor de sua construção, a norma rege a construção, mas não da limitação do espaço aéreo. Discussão feita em conjunto ao código civil, o estatuto da cidade e as normas da construção civil, visa gerar regras para tal feito podendo o nu proprietário assegurar seu direito em averbações junta a escrituras do terreno em hasta publica para que se um futuro os terrenos aderentes a compra e venda e o fizerem não



atuem de má fé para com terceiros, assim como se tem a programática de usufruto e outros institutos do Código civil 2002.

¹ o parecer do legislador no Estatuto da cidade sobre direito de superfície (lei 10251/01 art. 21 e §).

2. O DIREITO DE SUPERFÍCIE

2.1 Normas da Construção civil

De acordo com o artigo 1299 do CC temos a imposição de normas técnicas ao proprietário ou possuidor limitando, quanto à construção civil visando resguardar o direito de sua vizinhança e de sua propriedade, dando certas limitações a abertura de janelas que não incidam a linha divisória, ou perpendicular abertas a menos de setenta e cinco centímetros da linha divisória. Porém o que não se atenta notoriamente é o cumprimento da norma em conformidade com demais preceitos de direito, determinando as construções em limítrofes ao seu redor e não a sua extensão aérea.

O que devemos e precisamos levar em consideração será a questão do abuso de limitações o qual não se rege na lei, assim com o decorrer do avanço do direito o que se compreende é o avanço também na construção civil e suas modernidades, porém dentro da questão urbanística e fins sociais do terreno não se rege normas com ênfase nos direitos individuais e familiares do lar, uma vez que as construções tomam um espaço aéreo ilimitado e os muros de arrimos se retêm a limitação cautelosa de uma metragem onde não ultrapassa a construção da casa ou prédio, assim causando a quebra dos direitos acima citados.



2 cc 1913, art. 43 cc.

2.2 Questionamentos

Permite-se construir em seu próprio terreno, porém não se pode vender seu próprio espaço aéreo?

Segundo o Estatuto da Cidade pela Lei 10257/01 e o direito de superfície, se darão por alienação onerosa ou gratuita, assim como o todo que estiver acompanhando a espaço do terreno. Então entendendo a simples modo veremos que tudo o que abrange o terreno em si poderá ser oneroso ou gratuito no caso da alienação.

Mas e nos casos onde se permite a alienação por arrendamento também estará protegido por lei, mas o questionamento visa pedir a ampliação de tal entendimento, uma vez que no próprio estatuto da cidade se concedeu permissão para a compra e venda de tal espaço aéreo em nome de grandes construções que abrangem em seu potencial de vendas prédios com vistas esplendorosas e assim limitando os vizinhos redores a proibição de levantar construções a certo ditame do contrato de compra e venda.

3. AUTONOMIA DO DIREITO DE SUPERFICIE



Salienta o professor Ricardo Pereira Lira quanto ao assunto:

“O direito de superfície é 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.” (*Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro, Renovar, 1997).

Temos por exemplo uma determinação judicial onde permitiu a transação do espaço aéreo sem a compra do terreno, uma incorporadora no rio de janeiro adquiriu um terreno para construção de um prédio em Ipanema, mas com pequeno problema, em frente a uma das vias aéreas havia uma clinica que também era objeto de desejo da incorporadora, mas o dono não o queria vender, e tal desejo era justamente para que não fosse construído nenhum edificio ali, pois iria prejudicar a

³ cc, art. 1369 á 1377 do cc, permissão para negociar <http://paulovianacunha.blogspot.com.br/2011/03/leipermite-negociar-espaco-aereo-sobre.html>

vista do futuro prédio da incorporadora quanto à vista pro mar.

Mas existia outro problema a se resolver, o dono do terreno como não quis vender o mesmo, aceitou negociar o espaço aéreo transferindo o direito do espaço aéreo aos incorporadores do prédio para ter uma valorização dos imóveis ali construídos, assim feitos por contrato e determinação de registro em escritura publica registrado em cartório.

O que a maioria desconhece é a existência de uma legislação específica que permite a compra do espaço aéreo à frente de um imóvel, decorrente do denominado “direito de superfície”, previsto na Lei 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade. (Precisão consultoria www.precisao.eng.br).



Nesse sentido que visa a questão do espaço aéreo o Tribunal de Justiça de SP decidiu em uma determinação para que houve restituição de feito que invadiu o espaço aéreo do vizinho:

Data de publicação: 11/04/2011

Direito de vizinhança - Instalação de aparelhos de ar condicionado com motores avançando sobre espaço do terreno vizinho - Pedido de remoção desacolhido na origem - Recurso provido. 1. Havendo nos autos comprovação de que os aparelhos de ar condicionado do imóvel dos réus invadem o espaço aéreo sob a posse e de propriedade dos autores e atendendo a que a propriedade e posse abrangem o solo, o espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício (CC, art. 1.299), são de se determinar a remoção, com o retorno ao "status quo ante", pois configurado prejuízo à regular ocupação do prédio e incômodo para os vizinhos autores. 2. Se o pedido inicial não objetiva a remoção de janelas ou fechamento de abertura de luz, mas a retirada de aparelhos de ar condicionado, que invadem área espacial sob a posse dos autores, é irrelevante perquirir sobre o decurso do prazo do art. 1.302 do Cód. Civil. 3. Entre as regras do direito de vizinhança que restringem a prática de determinados atos, insere-se a que sujeita o proprietário a não extrapolar o seu alcance dominial, molestando a posse justa e de boa-fé exercida pelo vizinho. Sentença reformada. Remoção determinada. Recurso provido.

TJ-SP - Apelação APL 222435020078260047 SP 0022243-0.2007.8.26.0047 (TJ-SP)



Essa apelação uma decisão parecida ao citado acima da incorporadora do rio de janeiro que adquiriu o espaço aéreo ao redor de sua construção, mas com menor ênfase e com menor proporção aérea, onde determinou a reintegração de posse para o nu proprietário de uma invasão, assim salientando fatos que aqui se discute para a constituição de normas que regem a compra e venda dentro da construção civil urbanística que recaia sobre todos os imóveis em geral e não somente grande construção assim permitindo a onerosidade de seu terreno seja em partes ou total, incluindo o espaço aéreo determinado.

4. CONCLUSÕES

Uma vez que não existe doutrina que versa sobre o assunto “especificamente” e o código civil junto ao estatuto da cidade deixa vaga tal definição, mas que fica a mercê de uma decisão costumeira do magistrado quanto a relação jurídica em casos concretos e específicos, não deixando claro que se possa efetuar a compra e venda, abertamente a todos, mesmo os não incorporadores de grande porte, mas sim de uma decisão que se tomou diante a imóveis cuja paisagem estaria a mercê de uma lucratividade pecuniária decorrente da vista para o mar ou outra que agregue valor a tal construção.

É tanto quanto lamentável tal indefinição da norma para o instituo do direito de superfície pois, se a regra existisse não só o vinculo tributário se faria necessário e benéfico à fazenda publica, dando liberdade do nu proprietário.

4 **status quo ante**, expressão latim literalmente determinando o “estado em que estava antes a guerra”.

Por isso haveria necessidade de negociação tanto do solo como do espacial, quando se tem uma vista bonita, ou para instalação de objetos que contendam com a relação preservativa dos direitos de vizinhança e de propriedade, seria de suma importância a decisão também caber ao proprietário. A convivência social esta em um rumo, onde pequenas atitudes violam aos poucos a privacidade, a individualidade do lar e da família, assim abrindo a terceiros a violação de direitos.



Assim se tornando ao mesmo tempo uma afronta ao conhecedor e um ataque ao leigo, sobre a disponibilidade de tal assunto, ficando apenas a determinações de grande porte e não delineada a possibilidade de uma onerosidade do espaço aéreo no cotidiano dos pequenos proprietários, o que se percebe é a falta de esclarecimento e a publicação de lei quanto ao que se quer.

Uma vez que poderiam atribuir vantagens e benefícios bilaterais, não só o proprietário poderia se beneficiar de determinado assunto, mas também as onerosidades dariam abertura à questão tributária, fixando normas onde haveria arrecadação ao município ao interesse da compra do espaço aéreo do vizinho ou dos vizinhos.

5. REFERÊNCIAS

VIANA, Paulo. Blog referente à aquisição do espaço aéreo na construção civil por ma incorporadora do RJ, disponível em: <http://paulovianacunha.blogspot.com.br/2011/03/lei-permite-negociar-espaco-aereo-sobre.html>. Acesso dia 02 fev 2015

São Paulo. Tribunal de justiça. Recurso apelação. Relator Reinaldo Caldas, julgado dia 06/04/11. Disponível em: <http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/18743338/apelacao-apl-222435020078260047-sp-0022243-5020078260047>. Acesso dia 06 jun 2015

Precisão Consultoria. Disponível em: <http://www.precisao.eng.br/fmnresp/aquisicaoareo.htm>

Pergunte direito. Disponível em: <http://www.perguntedireito.com.br/1586/e-possivel-o-uso-de-espaco-aereo-no-direito-de-superficie>. Acesso 15 set 2015

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil vol. 5. Direito das coisas**. 27ª ed. rev. e atual.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito civil brasileiro**, v. 04 – Direito das coisas. 20ª Ed.