

VÁRIA

PARECER. CESSÃO DE ESPAÇO AÉREO

RICARDO PEREIRA LIRA*

PARECER

EMENTA: (a) **Concepção volumétrica da propriedade imobiliária, consistente em um plano (surface), sobre o qual existe o espaço aéreo e sob qual se encontra o subsolo, ambos se estendendo até a utilidade e o interesse que possam oferecer ao proprietário (Art. 526, do Código Civil vigente, e Art. 1.229, do novo Código Civil);**

(b) **Aquisição do espaço aéreo sobrejacente ao prédio contíguo (pela via da cessão perpétua) (direito de superfície previsto no art. 21, §1º, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.157, de 10.07.2001), tendo como consequência o atendimento do afastamento lateral exigido pela legislação municipal, relativamente ao dito prédio contíguo.**

CONSULTA

1. A Consulente **A**, firma individual com sede nesta Cidade do Rio de Janeiro, conforme projeto aprovado no Processo nº..... e respectiva modificação de 00.00.00 e licença nº....., está construindo o edifício designado ".....", que receberá o nº166 da Rua

2. Por escritura pública de Instituição de Servidões, lavrada no Livro nº....., Folha nº..... e seguintes, Ato nº, do Tabelionato do ...º Ofício de Notas desta Comarca, datada de 00.00.2001, a Consulente, como Outorgada, celebrou com **B** e sua mulher **C**, como Outorgantes, proprietários do prédio e

respectivo terreno situados contiguamente na Rua, as seguintes servidões:

(a) servidão de ar e luz em benefício da futura edificação, para ser usada como afastamento, prisma de iluminação e ventilação, respeitado o limite legal de afastamento entre os imóveis serviente e dominante de 1,5 metro previsto no artigo 573 do Código Civil e, também, a legislação municipal;

(b) servidão aérea “non altius tollendi”, do supramencionado imóvel contíguo situado na Rua....., no sentido de que, se, no futuro, os Outorgantes **A** e **B**, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, vierem a nele acrescer benfeitorias ou acessões, estas não ultrapassarão a altura de 12,00 m, valendo dito limite, inclusive, para quaisquer novos projetos arquitetônicos relativos ao dito imóvel de propriedade dos Outorgantes; em contrapartida e a título de indenização, a Outorgada pagou aos Outorgantes a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) relativamente a cada uma das servidões, na forma mencionada na referida escritura.

A dita escritura foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, extensiva e obrigatória aos herdeiros e sucessores, a qualquer título, das partes contratantes.

2.1 Por escritura pública de cessão de espaço aéreo, lavrada no Livro nº....., Folha nº ... e seguintes, Ato nº ..., do Tabelionato do ...º Ofício de Notas desta Comarca, celebrada na mesma data que a anteriormente citada, 00.0.2001, os Outorgantes **A** e sua mulher **B**, proprietários do prédio e respectivo terreno situados na Rua, cederam e transferiram, gratuitamente, à Outorgada, ora Consulente, em caráter perpétuo, o espaço aéreo correspondente ao supramencionado imóvel, contíguo, situado na Rua, colocando a Outorgada em paz e a salvo de dúvidas e contestações futuras, nada dela podendo pedir nem reclamar, em tempo algum e a qualquer título, em juízo ou fora dele, com fundamento no dito instrumento.

2.2 A escritura pública constitutiva das servidões de ar e luz em benefício da futura edificação para ser utilizada como afastamento, prisma de iluminação e ventilação, respeitado o limite legal de afastamento entre os imóveis serviente e dominante de 1,5 m previsto no artigo 573 do Código Civil e, também a legislação municipal, bem como a dita escritura pública de cessão do espaço aéreo, feita gratuita e perpetuamente, pelos respectivos proprietários, sobrejacente ao terreno e respectivo imóvel situados na Rua, foram registradas no ...º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, respectivamente sob os nºs e, em 0.00.2002.

