



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O QUE É O DIREITO DE SUPERFÍCIE

É um direito real imobiliário, autônomo, formal, temporário e transmissível, que confere ao seu titular, o uso e o gozo de terreno de propriedade de outrem, para nele construir ou plantar, em solo alheio.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Direito de Superfície



A QUE SE DESTINA

Permitir a realização de construções e plantações em solo alheio, inclusive sobre bens públicos.

ORIGEM HISTÓRICA

O direito de superfície é instituto de origem romana, ligada as concessões de solo público.

No ponto de vista romano, o direito de superfície era limitado a construções, não se aplicando às plantações em terreno alheio.

Tinha por objetivo fixar pessoas nas terras conquistadas, levando os magistrados romanos a facilitarem a ocupação por determinadas pessoas, tais como os estalajadeiros, que edificavam lojas, armazéns, hospedagens ao longo das estradas, em terrenos do estado.

O instituto não foi introduzido no Código Civil francês, pois era visto como forma de manutenção da propriedade feudal.

MOTIVAÇÃO PARA A SUA REINTRODUÇÃO NO BRASIL

No Brasil, enquanto colônia de Portugal, e, mesmo após a Independência, teve vigência o direito de superfície. Entretanto, a lei 1.257 de 24.9.1864 o banuiu do nosso ordenamento, ao não a elencar essa hipótese entre os direitos reais.

O Código Civil de 1916 não a reintroduziu no nosso ordenamento.

O retorno deste instituto ocorreu somente em 2001, através de Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e, posteriormente, pelo Código Civil (Lei 10.406/2002).

O objetivo foi de propiciar e facilitar o cumprimento da Função Social da Propriedade, na utilização do solo urbano e a melhoria da qualidade de vida nos grandes centros.

Com a edição desse novo texto o estado mostrou uma postura menos paternalista e mais flexível a utilização do direito de superfície, concedendo o uso oneroso em detrimento das doações pura e simples, para o fim de construção de habitações populares e realização de reforma agrária

Atribuiu o direito à propriedade superficiária sobre as construções e plantações.

A atribuição de propriedade às acessões, destacadas do solo, se contrapõe ao princípio romano do *superficies solo cedit*, pelo qual, presume-se que tudo aquilo que está no solo pertence ao proprietário do terreno.

FINALIDADE – PLANTAR E CONSTRUIR NA SUPERFÍCIE

O direito de superfície é o direito real de plantar (*ad plantandum*) ou edificar (*ad aedificandum*) em terreno de propriedade alheia.

Apesar da norma falar em construir ou plantar, nada impede que a instituição se destine a melhorar as plantações e construções existentes, ou ainda concluir obra inacabada.

DESDOBRAMENTO DA PROPRIEDADE

Figuras :

- Superficiário que detém a propriedade do edifício ou da plantação, que constrói ou semeia;
- Proprietário do solo ou fundeiro é proprietário do solo, do espaço aéreo e do subsolo;

Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e à construção/plantação formam patrimônios distintos, respondendo cada um dos seus titulares por suas próprias dívidas e obrigações.

NO ESTATUTO DA CIDADE (Lei 10.257/2001)

As diretrizes gerais da política urbana, abrangem o direito de utilizar o solo, o subsolo e espaço aéreo relativo ao terreno, por prazo determinado ou indeterminado.

Regra especial deve ser aplicada quando o Estado, em suas esferas federais, estaduais ou municipais, ocuparem um dos polos da relação jurídica.

Art. 1.377, CC - O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.

NO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil (artigo 1969), não autoriza obras no subsolo, exceto se estas forem inerentes ao objeto da concessão e fixa tempo determinado.

Relações de natureza privada – particulares

Art. 1.369, CC - 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.

~~Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro~~ Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010)

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior. § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

CARACTERISTICAS

O direito de superfície se institui por escritura pública, submetida a registro no cartório de imóveis local.

O superficiário assume a posse direta.

O direito de propriedade do solo é do fundeiro.

O direito de plantar ou edificar, também chamado de “implante”, é do superficiário.

Haverá pagamento de foro, se a concessão for onerosa.

CARACTERISTICAS

O código Civil prega a obrigatoriedade do prazo determinado, ainda que longo, não admitindo a concessão perpétua.

Prazo indeterminado não se confunde com perpétuo, pois poderá se interrompido.

A superfície vai além da cobertura vegetal, atingindo também plantações de raiz.

As obras no subsolo só serão possíveis se inerentes ao objeto da concessão.

DIFERENÇA DE DIREITO DE SUPERFÍCIE COM ARRENDAMENTO

No direito de superfície a relação é de direito real enquanto no arrendamento a relação é obrigacional.

O arrendatário não é dono da coisa arrendada, enquanto o superficiário é dono da coisa existente na superfície.

No contrato de arrendamento há onerosidade, enquanto no direito de superfície é opcional.

DIFERENÇA DE DIREITO DE SUPERFÍCIE COM ENFITEUSE

A remuneração na superfície não é essencial, na enfiteuse sim, a falta do pagamento do foro pode gerar sua extinção.

A enfiteuse não confere a propriedade dos bens enfiteúticos ao foreiro, enquanto a superfície outorga ao superficiário a propriedade sobre o edifício ou plantação.

A enfiteuse assegurava ao titular da propriedade o direito de resgate, até compulsoriamente.

DIFERENÇA DE DIREITO DE SUPERFÍCIE COM USUFRUTO

O usufruto é personalíssimo, o que não se dá com a superfície.

A superfície é transmissível, enquanto o usufruto é intransmissível.

O superficiário é proprietário enquanto o usufrutuário só tem o uso e gozo.

O usufruto se extingue com a morte do usufrutuário, enquanto a morte do superficiário não acarreta a extinção da superfície.

O usufruto é sempre temporário (mesmo quando vitalício), a superfície pode ser por tempo indeterminado (pelo EC).

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

A transferência do direito de superfície se dá com o registro do negócio jurídico de alienação (venda, troca, sucessão hereditária) no cartório do registro de imóveis.

Na hipótese de alienação (pelo superficiário ou proprietário do solo) deverá ser respeitado o direito de preferência.

Art. 1.373 CC Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.

Art. 22. EC 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.

DIREITO DE SUPERFÍCIE QUANTO A DURAÇÃO

O direito de superfície no Código Civil é apenas por prazo determinado.

No Estatuto da Cidade pode ser fixado por prazo determinado ou indeterminado.

A legislação da Bélgica (1824), fixa o limite em cinquenta anos e na Áustria (1811), fixa os limites mínimo de trinta e oito anos e máximo de oitenta anos.

Admite-se embargos de retenção por acessões ou benfeitorias realizadas do boa-fé.

HIPÓTESES DE EXTINÇÃO

- Mudança da destinação – art. 1374, CC
- Deixar de adimplir os tributos a que se obrigou art. 1371, CC.
- Pela renúncia;
- Pela resolução;
- Pelo abandono;
- Pela confusão;
- Pela desapropriação
- Pelo vencimento do termo, hipótese em que o proprietário do solo adquire as acessões (plantações e construções), salvo disposição em contrário;
- Pela morte do superficiário, que não deixar herdeiros (art. 1372,CC);

ALIENAÇÃO DA PROPRIEDADE OU CESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Tanto na alienação da propriedade quanto na cessão da superfície, opera-se o direito à preempção ou preferência, em igualdade de condições com terceiros (art. 1373, CC e 22 do EC).

Para o exercício da prelação se dará um prazo de 60 dias, a contar da notificação (art. 516, CC)

QUANTO A ONEROSIDADE

O direito à superfície pode ser gratuito ou oneroso.

A onerosidade, que implica em pagamento, será regulado no momento da instituição/concessão (mensal, semestral ou anual).

A falta de pagamento do foro (cânon ou sollarium), autoriza a cobrança dos valores ou a extinção do direito por violação da convenção.

UTILIDADES NOS DIAS ATUAIS

Incentivo à ocupação de espaços para fins de moradia.

Investimentos – O interessado na construção ou plantação realiza investimentos elevados, utilizando-se dessa modalidade de direito real, como forma de viabilizar projetos de construção de grandes empreendimentos (ex.: shopping center), explorando-o pelo prazo fixado, geralmente longo; ou plantações que exijam altos investimentos e longo prazo de maturação e retorno.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Direito de Superfície



James Siano
Jsiano@uol.com.br