

01 SUPERFÍCIE

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.

Art. 1.371. **O superficiário responderá pelos encargos e tributos** que incidirem sobre o imóvel.

Art. 1.372. O direito de superfície **pode transferir-se a terceiros** e, **por morte do superficiário, aos seus herdeiros**.

Parágrafo único. **Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência**.

Art. 1.373. 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. 1.374. Antes do termo final, **resolver-se-á a concessão** se o superficiário der ao terreno **destinação diversa daquela para que foi concedida**.

Art. 1.375. **Extinta a concessão**, o **proprietário** passará a ter a **propriedade plena** sobre o terreno, construção ou plantação, **independentemente de indenização**, se as partes **não houverem estipulado o contrário**.

Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de **desapropriação**, a **indenização cabe ao proprietário e ao superficiário**, no valor correspondente ao direito real de cada um.

Art. 1.377. 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.

O que é o Direito de Superfície?

O **direito de superfície** é um **direito real** que permite que alguém **construa ou plante em terreno que pertence a outra pessoa**, por um **tempo determinado**.

Ou seja:

 O dono continua sendo dono do terreno.

👉 Outra pessoa recebe o direito de usar esse terreno para **construir ou plantar**.

Está previsto no **Código Civil de 2002**, nos arts. 1.369 a 1.377.

Origem do Direito de Superfície

Esse instituto já existia no **Direito Romano**. O Estado permitia que particulares construíssem em terras públicas, pagando uma espécie de taxa chamada *vectigali*.

A ideia era simples:

- O Estado mantinha a propriedade.
- O particular podia usar e explorar economicamente o terreno.

Depois, esse instituto deixou de existir no Código de 1916 e voltou com o Código de 2002.

3) O que diz o Código Civil?

O art. 1.369 do Código Civil diz, resumidamente:

- O proprietário pode conceder a outra pessoa o direito de construir ou plantar.
- Deve ser feito por **escritura pública**.
- Deve ser registrado no **Cartório de Registro de Imóveis**.
- É por **tempo determinado**.
- Não permite usar o subsolo, salvo se isso fizer parte do contrato.

Exemplos

Exemplo 1 – Construção de hotel

Imagine:

- João tem um terreno enorme, mas não tem dinheiro para construir.
- Maria quer construir um hotel, mas não tem terreno.

João concede a Maria o direito de superfície por 20 anos.

👉 Maria constrói o hotel.

👉 João continua sendo dono do terreno.

👉 Após 20 anos, o que foi construído pode passar para João (dependendo do contrato).

Exemplo – Troca de uso de terrenos

- Carlos tem terreno no centro (ótimo para prédio comercial).

- Ana tem terreno na periferia (ideal para indústria).

Carlos quer montar indústria.

Ana quer construir prédio comercial.

Eles podem **permutar o direito de superfície**, mantendo cada um a propriedade do seu terreno.

👉 Cada um usa o terreno do outro para o fim desejado.

👉 Ninguém perde a propriedade.

Substituição da enfiteuse

O Código Civil acabou com a **enfiteuse** (espécie de “quase propriedade”) e colocou no lugar o direito de superfície.

Por que isso foi melhor?

Porque:

- A enfiteuse era quase perpétua.
- O direito de superfície é **temporário** e mais flexível.
- Permite melhor aproveitamento econômico do imóvel.

Relação com o Estatuto da Cidade

A Estatuto da Cidade já previa o direito de superfície antes do Código Civil.

Diferença principal:

- Estatuto da Cidade → aplica-se a **imóveis urbanos**
- Código Civil → aplica-se a **imóveis urbanos e rurais**

Mas as regras do Estatuto continuam valendo quando envolvem política urbana.

Patrimônios separados

Algo muito importante:

O terreno e a construção são patrimônios diferentes.

Exemplo:

- Se Maria construiu um prédio no terreno de João:

- As dívidas de João não atingem o prédio de Maria.
- As dívidas de Maria não atingem o terreno de João.

Cada um responde por suas próprias obrigações.

Institutos semelhantes

O texto diz que o **direito de superfície** não se confunde com outros institutos parecidos.

◆ Superfície x Arrendamento / Locação / Parceria

Se não fosse um **direito real**, a superfície seria apenas um contrato comum, como:

- **Arrendamento**
- **Locação**
- **Parceria**

Mas existe uma diferença essencial:

Direito Real	Direito Obrigacional
Vale contra todos	Vale apenas entre as partes
É registrado no Cartório	Não precisa de registro imobiliário
Acompanha o imóvel	Não acompanha o imóvel

👉 A superfície é direito real.

👉 Locação, arrendamento e parceria são direitos obrigacionais.

✅ Exemplo

Se João aluga um terreno para Maria (locação):

- Se João vender o terreno, o contrato pode ser encerrado dependendo das circunstâncias.

Se João concede direito de superfície:

- Mesmo que venda o terreno, o novo dono deve respeitar o direito do superficiário.

Isso acontece porque a superfície é um direito real.

♦ Outros “parentes” jurídicos

Também se parecem com a superfície:

- **Uso**
- **Usufruto**
- **Enfiteuse**

Mas não são iguais.

✓ **Usufruto**

A pessoa pode usar e colher os frutos do bem (ex: morar ou alugar), mas não vira dona da construção.

✓ **Enfiteuse**

Era uma espécie de “quase propriedade” perpétua, abolida pelo Código Civil de 2002.

✓ **Superfície**

Permite construir ou plantar em terreno alheio por tempo determinado.



🌳 **Construir e/ou plantar em terreno alheio**

O direito de superfície é uma **limitação voluntária do direito de propriedade**.

Isso significa:

👉 O proprietário, por vontade própria, limita seu direito.

👉 Ele concede a outra pessoa (o superficiário) o direito de **construir ou plantar**.

⚠️ É obrigatório:

- Escritura pública
- Registro no Cartório de Registro de Imóveis

♦ **Pode ser construir E plantar?**

Sim.

O Código usa a expressão “construir ou plantar”, mas isso **não impede que sejam os dois ao mesmo tempo**.

✓ Exemplo

Pedro concede a Ana o direito de superfície por 25 anos.

Ela:

- Constrói uma casa
- Planta um pomar no mesmo terreno

Isso é totalmente possível.

◆ Pode ter mais de um superficiário?

Sim.

Exemplo:

- Dois irmãos recebem juntos o direito de superfície.
- Eles constroem um prédio.

◆ O superficiário pode alugar ou dar em garantia?

Sim.

Ele pode:

- ✓ Construir e alugar o prédio
- ✓ Fazer financiamento
- ✓ Dar o imóvel em hipoteca

Tudo isso porque ele tem um **direito real** sobre a construção.

Subsolo e espaço aéreo

Agora vamos separar:

◆ Subsolo

A regra é:

- ⊘ O superficiário não pode usar o subsolo.

Mas há exceção:

✓ Pode usar se for necessário para a obra.

✓ Exemplo

- Construir garagem subterrânea
- Fazer fundações profundas
- Instalar tubulações essenciais

Se for parte da obra autorizada, pode.

◆ Espaço aéreo

O Código não fala expressamente, mas o espaço aéreo faz parte do imóvel.

Logo:

✓ Pode construir para cima (ex: prédio com vários andares).

Isso é chamado de:

→ Direito de sobrelevação (construir acima).

💡 Exemplo completo para fixar

Imagine:

Carlos tem um terreno vazio no centro.

Ele concede a Mariana o direito de superfície por 30 anos.

Mariana:

- Constrói um prédio de 10 andares
- Faz garagem subterrânea
- Aluga as salas comerciais
- Dá o prédio em garantia para financiar a obra

Carlos continua dono do terreno.

Após 30 anos, termina o direito de superfície.

Constituição por tempo determinado

O **Código Civil brasileiro** só permite que o direito de superfície seja feito **por prazo determinado**.

Ou seja:

✗ Não pode ser para sempre.

✓ Deve ter prazo final definido no contrato.

Por que isso?

Porque o direito de superfície é um **desmembramento da propriedade** (separa terreno e construção).

Se fosse por prazo indefinido:

- O proprietário ficaria praticamente sem poder sobre o imóvel.
- Seria quase como vender a propriedade.

Por isso, a lei exige que tenha prazo.

Imóvel já edificado

Regra geral no Brasil:

👉 O direito de superfície é feito sobre o **terreno**.

👉 Não pode ser feito sobre imóvel que já tenha construção ou plantação.

✗ Por que não pode?

Porque a superfície serve justamente para:

- Construir
- Plantar

Se já existe construção, não faria sentido criar superfície sobre algo já pronto.

✓ Exceção

É possível se houver:

- Demolição da construção existente

- Erradicação da plantação

✅ Exemplo

Carlos tem um galpão antigo.

Ele concede a Ana o direito de superfície, com previsão contratual de:

- Demolir o galpão
- Construir um prédio moderno

Isso é permitido.

🏗️ Sobrelevação (superfície em segundo grau)

No Brasil, o Código Civil **não permite** a chamada:

👉 Superfície em segundo grau

👉 Direito de sobrelevação concedido pelo superficiário a terceiro

Isso significa:

Se Pedro recebeu direito de superfície e construiu um prédio:

❌ Ele não pode conceder a outro o direito de construir sobre a laje dele como nova superfície.

✂️ Direito de superfície por cisão

Aqui está uma situação diferente e interessante.

O que é?

É quando:

- Já existe um imóvel construído.
- O proprietário separa juridicamente:
 - Fica com o terreno.
 - Transfere a construção para outra pessoa.

Isso é chamado de **superfície por cisão**.

✓ Exemplo prático

Imagine:

Marcos tem um prédio construído.

Ele decide:

- Permanecer dono do terreno.
- Transferir a propriedade do prédio para Carla.

Agora:

- Marcos é dono do solo.
- Carla é dona da construção (como superficiária).

Essa modalidade é aceita no direito italiano e português e também é admitida pela doutrina brasileira.

Como o direito de superfície é constituído?

O Código Civil exige:

✓ **Escritura pública**

✓ **Registro no Cartório de Registro de Imóveis**

Base legal: arts. 1.369, 108 e 1.227 do Código Civil.

◆ Por que precisa de escritura pública?

Porque envolve **bem imóvel**.

Negócios jurídicos sobre imóveis exigem forma solene para serem válidos.

👉 Sem escritura pública, o ato é inválido (salvo exceções legais).

◆ Quando nasce o direito de superfície?

⚠ Ponto muito importante:

O contrato sozinho **não cria o direito real**.

O direito só nasce com o **registro no Cartório de Registro de Imóveis** (art. 1.227).

✅ Exemplo

Carlos assina escritura concedendo superfície a Ana.

- Se não registrar → não existe direito real.
- Se registrar → o direito passa a existir juridicamente.

⚖️ Outras formas de constituição

Além da escritura pública, pode surgir por:

✔️ 1) Acordo judicial homologado

Se as partes fazem acordo no processo e o juiz homologa, a **carta de sentença** pode valer como título.

✔️ 2) Testamento

O proprietário pode deixar, em testamento, o direito de superfície a alguém.

Exemplo:

- João deixa em testamento direito de superfície sobre seu terreno para Maria por 20 anos.

Nesse caso:

- O formal de partilha deve ser registrado na matrícula do imóvel.

♦ Registro na mesma matrícula

Mesmo sendo direito diferente da propriedade:

👉 O registro é feito na **mesma matrícula do imóvel**.

👉 Não se abre matrícula nova.

Porque:

- Solo e construção continuam juridicamente ligados ao mesmo imóvel.

💰 2) Concessão temporária, gratuita ou onerosa

O direito de superfície:

✔ É sempre temporário

✔ Pode ser gratuito

✓ Pode ser oneroso

Se for oneroso, as partes definem:

- Pagamento único
ou
- Pagamento parcelado

◆ O que é solarium?

Solarium (ou cânon superficiário) é o valor pago pelo superficiário ao dono do terreno.

✓ Exemplo

Pedro concede superfície por 30 anos a Carla.

Ela paga:

- R\$ 500.000 à vista
ou
- R\$ 10.000 por mês

Esse valor é o **solarium**.

🏠 Surge uma propriedade resolúvel

Quando nasce o direito de superfície:

👉 Surge uma **propriedade resolúvel**.

O que significa isso?

É uma propriedade que:

- Existe normalmente
- Mas tem prazo para acabar

Quando termina o prazo:

- O direito se extingue automaticamente.

◆ Se o superficiário vender seu direito?

O comprador recebe:

✓ O direito de superfície

✓ Mas com a mesma condição de prazo

Ele não pode ultrapassar o tempo originalmente fixado.

✓ Exemplo

Marina recebe superfície por 20 anos.

Após 5 anos, vende para João.

João só terá 15 anos restantes.

🕒 Pode existir superfície por usucapião?

Esse é um tema controverso (há divergência na doutrina).

Vamos separar:

✗ Usucapião extraordinária

É muito difícil acontecer.

Por quê?

Se alguém possui uma construção como se fosse dono:

👉 Ele acaba adquirindo o terreno também.

Logo:

- Não faria sentido virar apenas superficiário.
- Ele se tornaria proprietário do todo.

✓ Usucapião ordinária (possível)

Pode acontecer, por exemplo:

Se alguém recebeu superfície de quem **não era o verdadeiro proprietário** (non domino), mas:

- Estava de boa-fé
- Possuiu pelo prazo legal

Pode adquirir o direito de superfície por usucapião ordinária.

✔ Outro caso possível

Se a concessão foi feita por **instrumento particular** (sem escritura pública):

- A pessoa constrói
- Fica na posse pelo tempo legal
- Pode alegar usucapião

🔓 O direito de superfície pode ser transferido?

Sim.

O art. 1.372 do Código Civil diz que:

- ✔ Pode ser transferido a terceiros
- ✔ Pode ser transmitido aos herdeiros (em caso de morte)

Ou seja, é um **direito patrimonial transmissível**.

✔ Exemplo

Marcos recebeu direito de superfície por 30 anos.

- Após 10 anos, ele vende esse direito para Carla.
- Carla passa a ser a nova superficiária.
- O prazo continua o mesmo (restam 20 anos).

Se Marcos morrer:

- Seus herdeiros recebem o direito pelo tempo restante.

🚫 O proprietário pode cobrar taxa pela transferência?

Não.

O parágrafo único do art. 1.372 proíbe qualquer cobrança.

Isso vale automaticamente (ipso iure), mesmo que o contrato não fale nada.

⚖️ Comparação com a enfiteuse

Na antiga **enfiteuse**, o proprietário recebia o chamado **laudêmio** quando o domínio útil era vendido.

Mas na superfície:

❌ Não existe laudêmio

❌ Não pode haver taxa de transferência

O dono do terreno não pode exigir nenhum valor pela venda do direito de superfície.

Direito de preferência recíproco

O art. 1.373 estabelece algo muito importante:

👉 Existe direito de preferência em igualdade de condições.

Isso vale para os dois lados.

Situação 1: O proprietário quer vender o terreno

Quem tem preferência?

→ O superficiário.

Exemplo

João (dono do terreno) decide vender o imóvel por R\$ 500 mil.

Antes de vender para terceiro, deve oferecer a Maria (superficiária) pelo mesmo preço.

Se ela aceitar, compra.

Se recusar, ele pode vender a outro.

Situação 2: O superficiário quer vender seu direito

Quem tem preferência?

→ O proprietário do terreno.

Exemplo

Maria quer vender seu direito de superfície por R\$ 300 mil.

Antes, deve oferecer a João (dono do solo).

Pode renunciar à preferência?

Sim.

Como é direito patrimonial privado:

- ✓ Pode ser negociado
- ✓ Pode haver renúncia
- ✓ Pode constar no contrato inicial



E se não for respeitado o direito de preferência?

Se uma das partes vender sem avisar a outra:

A parte prejudicada pode:

- ✓ No prazo de 6 meses (contados do registro da venda)
- ✓ Depositar o valor pago
- ✓ E ficar com o bem para si (adjudicação)

Isso foi confirmado pelo Enunciado 510 da Jornada de Direito Civil.



5) Quem paga impostos e encargos?

O art. 1.371 diz:

👉 O superficiário responde pelos tributos e encargos do imóvel.

Exemplo:

- IPTU
- Taxas municipais



Mas atenção!

Segundo Enunciado 94 da Jornada de Direito Civil:

- ✓ As partes podem combinar diferente no contrato.

Ou seja:

- Podem dividir os tributos
- Podem atribuir ao proprietário
- Podem ratear

Existe liberdade contratual.

Exemplo completo para fixar

Carlos concede superfície a Ana por 25 anos.

Depois:

- Ana vende seu direito a Bruno.
- Carlos não pode cobrar taxa.
- Carlos tinha direito de preferência.
- Bruno assume os tributos.
- Se Ana morresse, seus filhos herdariam o direito.

EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

A superfície pode acabar de três formas principais:

- 1 Pelo fim do prazo
- 2 Pelo desvio da finalidade
- 3 Pela desapropriação

Extinção pelo advento do termo (fim do prazo)

No Brasil, a superfície só pode ser por **tempo determinado** (art. 1.369 do Código Civil).

Então:

👉 Quando o prazo acaba, o direito se extingue automaticamente.

Exemplo

João concede a Maria direito de superfície por 20 anos.

Ao final dos 20 anos:

- O direito acaba.
- Maria deixa de ser superficiária.

Simples assim.

⚠ Extinção por desvio de finalidade

O art. 1.374 do Código Civil diz:

Se o superficiário usar o terreno para finalidade diferente da que foi contratada, a concessão pode ser encerrada antes do prazo.

✅ Exemplo

O contrato permite:

👉 Construção de um prédio residencial.

Mas o superficiário:

- Não constrói nada
- Passa a usar o terreno como estacionamento comercial

Isso é **desvio de finalidade**.

Se não houver justificativa válida, o proprietário pode pedir a extinção da superfície.

🏛 Extinção por desapropriação

Se o Poder Público desapropriar o imóvel:

O direito de superfície também se extingue.

Mas aqui há um detalhe importante:

👉 A indenização é dividida entre proprietário e superficiário.

💰 Como funciona a indenização?

Segundo o art. 1.376 do Código Civil:

- O proprietário recebe pelo valor do terreno.
- O superficiário recebe pelo valor da construção ou plantação.

✅ Exemplo

Terreno vale: R\$ 400 mil

Construção vale: R\$ 600 mil

Total da indenização: R\$ 1 milhão

- Dono do solo → R\$ 400 mil
- Superficiário → R\$ 600 mil

Cada um recebe conforme seu direito real.

O que acontece quando a superfície se extingue?

O art. 1.375 do Código Civil diz:

Quando a superfície termina, o proprietário passa a ter propriedade plena do terreno e da construção, sem precisar pagar indenização, salvo se o contrato disser o contrário.

Regra geral

- ✓ A construção incorpora-se definitivamente ao solo
- ✓ O dono do terreno vira dono de tudo

Isso retoma o princípio romano:

“superficies solo cedit”

(A construção segue o solo.)

Exemplo

Carlos concede superfície a Ana por 25 anos.

Ela constrói um prédio.

Após 25 anos:

- O prédio passa a pertencer a Carlos.
- Sem pagamento de indenização (salvo cláusula contratual).

Mas pode haver indenização?

Sim.

A regra do art. 1.375 é **supletiva** (vale só se o contrato não disser nada).

As partes podem combinar que:

- ✓ O proprietário pagará indenização

✓ Haverá divisão do valor

✓ A construção será removida

Existe liberdade contratual.

Exemplo completo para fixação

Imagine:

Pedro concede direito de superfície a Carla por 30 anos para construir um hotel.

Durante o contrato:

- Carla explora o hotel normalmente.

Possíveis finais:

- 1 Passam 30 anos → o hotel passa para Pedro.
- 2 Carla usa o terreno para algo diferente → pode perder antes do prazo.
- 3 O governo desapropria → cada um recebe indenização proporcional.