



# **DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo  
Departamento de Direito Civil  
Professor Doutor Antonio Carlos Morato**

# **Classificação dos direitos reais sobre coisas alheias**

# Rol de Direitos Reais no CC

Art. 1.225 do CC. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

# Classificação

## Direitos de Fruição (gozo)

**Servidões (art. 1.225, III do CC)**

**Usufruto (art. 1.225, IV do CC)**

**Uso (art. 1.225, V do CC)**

**Habitação (art. 1.225, VI do CC)**

**Direito do Promitente  
Comprador do imóvel  
(art. 1.225, VII do CC)**

**Concessão de uso especial  
para fins de moradia (art.  
1.225, X do CC)**

**Concessão de direito real  
de uso (art. 1.225, XII do  
CC)**

***(CC/16 – Enfiteuse / Renda  
Constituída sobre imóvel)***

# Classificação

## Direitos de Garantia

**Penhor (art. 1.225, VIII do CC)**

**Hipoteca (art. 1.225, IX do CC)**

**Anticreze (art. 1.225, X do CC)**

# **Direito de Superfície**

# Direito de Superfície

“A superfície é um modo de dinamizar a propriedade para evitar muitas vezes a interferência do Estado. O Estado, hoje em dia, não tem outra alternativa, ele desapropria para realizar esta ou aquela obra. Através do direito de superfície, o Poder Público pode, ao contrário, ir ao encontro do proprietário que cede a superfície para que as obras se realizem. Então surge uma obra em comum quando antes havia na realidade uma interferência total do Estado. O direito de superfície é um instrumento de mobilização e dinamização da propriedade. Porque nós não podemos esquecer que, enquanto a sociedade antiga do tipo agropatriarcal era baseada nos direitos imobiliários, a sociedade contemporânea é marcadamente fundada nos valores mobiliários. Assim sendo, através do direito de superfície, damos, por assim dizer, certa expressão de mobilidade ao direito de propriedade, a fim de que possa haver uma série de soluções entre indivíduos ou entre indivíduos e o Estado. Pode ocorrer, por exemplo, que um proprietário de uma grande área não esteja em condições de tirar todo o proveito do seu bem, o qual porém não pode ficar infrutífero; porque quem tem o direito de propriedade tem também o dever de usar da propriedade, se este uso está sendo necessário para a coletividade; não se admite a propriedade parasitária e, sobretudo, a propriedade que fica parada para que o proprietário venha a gozar de uma valorização crescida e feita à custa de sua inércia e do trabalho dos outros. Então, o direito de superfície vem propiciar ao proprietário a possibilidade de fazer acordos com grandes empresas para que a sua propriedade seja usada; ele cede o uso da superfície para que seja construído, por exemplo, um conjunto de edifícios que, passados anos, reverterá ao seu patrimônio.” (Cf. Miguel Reale . O Projeto do Novo Código Civil . 2a ed. p. 157)

# Direito de Superfície

TEIXEIRA, José Guilherme Braga . *O Direito Real de Superfície* . São Paulo : RT, 1993

- p. 102 – Conclusões – “a superfície, nas formas com que é disciplinada pelas legislações da Europa, dita ocidental, pôde e pode atender às exigências sociais novas, colaborando para diminuir a falta de moradias e para operar uma reformulação agrária. Os diversos países adotaram o instituto conforme as peculiaridades locais e o vêm moldando às novas situações exigidas pelo progresso”.
- p. 102-103 – Conclusões – “A superfície poderá constituir-se num poderoso instrumento para atenuar a crise habitacional existente, de há muito, no País, como também para efetivar a reformulação fundiária brasileira. O seu campo de aplicação possível é extensíssimo, principalmente no que concerne a construções : fábricas, armazéns, hospitais, sanatórios, policlínicas, teatros, museus, conjuntos poliesportivos, hotéis, edifícios destinados à locação, etc. Implicará a adoção do instituto pelo Direito pátrio num enorme incentivo à construção civil, à criação de novos empregos e ao turismo nacional, além de influir, segura e notavelmente, para o crescimento e desenvolvimento de cidades, vilas e outras povoações”.

# Histórico

**Brasil Colônia – Lei Pombalina – 09.07.1773 §§ 11, 17 e 26  
(sem o nome de superfície)**

**Brasil Império – ainda em vigor por força da Lei de 20.10.1823  
(pela qual vigorariam todas as leis publicadas até  
25.04.1821) / Retirada em 1864 (Lei 127 de 24.07.1864)  
que aboliu o institutos dos direitos reais.**

**Brasil República – não foi incluído por Teixeira de Freitas e  
nem por Carlos de Carvalho, mas Clóvis Bevilacqua  
tentou readmitir (comissão revisora de seu trabalho  
tentou) / Orlando Gomes também quis incluir no seu  
anteprojeto, mas no projeto foi retirado e, no 634-B de  
1975 foi incluído – Miguel Reale**

# Âmbito de Aplicação

**Código Civil**

**X**

**Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)**

**art. 21 do Estatuto – proprietário urbano**

**art. 1369 do CC – plantação**

## Código Civil

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

## Estatuto da Cidade

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.

# Código Civil

Art. 1.369 (...) 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.

## Estatuto da Cidade – art. 21 (...)

§ 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.

# Código Civil

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

## Estatuto da Cidade

Art. 21 (...) § 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.

## Código Civil

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.

## Estatuto da Cidade

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.

## Código Civil

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.

## Estatuto da Cidade

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

- I – pelo advento do **termo**;
- II – pelo **descumprimento das obrigações contratuais** assumidas pelo superficiário.

## Código Civil

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

## Estatuto da Cidade

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, extingui-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**

**Servidões**

# Classificação

***Contínuas ou Descontínuas***

***Aparentes ou Não Aparentes***

***Positivas ou Negativas***

# Constituição das Servidões

Art. 1.378. A servidão proporciona *utilidade* para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante *declaração expressa dos proprietários*, ou por *testamento*, e subsequente *registro no Cartório de Registro de Imóveis*

# Usucapião de Servidão Apparente

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por **dez anos**, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de **vinte anos**.

# Exercício das Servidões

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a *servidão pertencer a mais de um prédio*, serão as despesas **rateadas entre os respectivos donos**.

# Exercício das Servidões

**Art. 1.381. As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.**

# Exercício das Servidões

Art. 1.382. Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único. Se o proprietário do prédio dominante *se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.*

# Exercício das Servidões

Art. 1.383. O dono do prédio serviente ***não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.***

# Exercício das Servidões

Art. 1.384. A servidão **pode ser removida**, de um local para outro, pelo **dono do prédio serviente** e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do **prédio dominante**,

ou pelo **dono deste** e à sua custa, se houver considerável **incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente**

# Exercício das Servidões

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

§ 1º Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.

§ 3º Se as necessidades *da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo*

# Exercício das Servidões

Art. 1.386. As servidões prediais são **indivisíveis**, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, *em benefício de cada uma das porções do prédio dominante*, e continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.

# Exercício das Servidões

Art. 1.386. As servidões prediais são **indivisíveis**, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, *em benefício de cada uma das porções do prédio dominante*, e continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.

# Extinção das Servidões

Art. 1.387. Salvo nas desapropriações, a servidão, ***uma vez registrada***, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada

# Extinção das Servidões

Art. 1.387. Salvo *nas desapropriações*, a servidão, *uma vez registrada*, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor

# Extinção das Servidões

**Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:**

- I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;**
- II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;**
- III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão**

# Extinção das Servidões

Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

- I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;
- II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;
- III - pelo **não uso**, durante *dez anos contínuos*.

# **Agradeco a atencao de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

