



DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Departamento de Direito Civil

Professor Associado 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 dos
direitos reais sobre coisa alheia**
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)**

Laje (art. 1.225, XIII do CC)

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

**Classificação dos
direitos reais sobre coisa alheia**
Direito de Aquisição

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

Classificação dos direitos reais sobre coisa alheia

Direitos de Garantia

Penhor (art. 1.225, VIII do CC)

Hipoteca (art. 1.225, IX do CC)

Anticreese (art. 1.225, X do CC)



DIREITO DE SUPERFÍCIE

DIREITO DE LAJE

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Departamento de Direito Civil

Professor Associado Antonio Carlos Morato

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, segurá e notavelmente, para o crescimento e desenvolvimento de cidades, vilas e outras povoações”.

Direito de Superfície

Diário Oficial Empresarial - sexta-feira, 14 de março de 2014

A Companhia Real Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A, anteriormente denominada WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, Sala 59, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, com duração por prazo indeterminado e tem como Objeto Social: i. Desenvolvimento e gerenciamento e/ou administração do empreendimento imobiliário. esportivo “Nova Arena”, **nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e outras avenças, celebrada com a Sociedade Esportiva Palmeiras, em 15/07/2010** e seus aditivos; ii. Intermediação da exploração do empreendimento imobiliário esportivo “Nova Arena”; iii. Locação, comodato ou qualquer forma de cessão para terceiros de cadeiras do tipo cativa (assentos especiais “vip”) que detenha o direito de uso em eventos de qualquer natureza, em caráter precário, para uso por período determinado; iv. Cessão onerosa a terceiros de direitos intangíveis que recaiam sobre a exploração comercial dos direitos sobre a propriedade de nome e marca do empreendimento imobiliário esportivo “Nova Arena”, mediante a prática de concessão dos direitos de uso de nome e marca; e v. Participação, como sócia, acionista e cotista, em sociedades, empresárias ou simples, e fundos de investimento imobiliários



O Empreendimento • Tipo: Arena Multiuso
• Localização: São Paulo, SP • Capacidade:
45.000
• Previsão de entrega: 2º Semestre de 2013.

Direito de Superfície

Diário Oficial Empresarial - 28 de Abril de 2015

Arena Porto Alegre: A Arena Porto Alegre foi constituída em 4 de fevereiro de 2009 pela OAS Investimentos, a qual possui contrato firmado com o Grêmio, para prestação de serviços de construção da Arena Grêmio, no bairro de Humaitá. Em 18 de dezembro de 2008 a controlada firmou contrato com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre (“Grêmio”) para a prestação de serviços de construção de um novo estádio de futebol (“Arena Grêmio”) no Bairro Humaitá, tendo como contrapartida **o direito de exploração de superfície da Arena Grêmio por 20 anos**, nos termos definidos na **Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças firmada entre as partes em 8 de dezembro de 2011**. Durante o primeiro semestre de 2013 as partes chegaram a um acordo com relação à repactuação de determinados termos e condições dos contratos originalmente firmados, que foram formalizados por meio de Memorando de Entendimentos, firmado em 11 de junho de 2013. De forma a ratificar o conteúdo do Memorando de Entendimentos, em 29 de maio de 2014 a controlada firmou com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre (“Grêmio”) o Terceiro Aditivo ao Contrato Atípico para Aquisição de Imóveis, Assunção de Obrigação de Construção e Outras Avenças (“Terceiro Aditivo”). A **controlada passa a ter direito de exploração da superfície da Arena do Grêmio por 20 anos, contados a partir de janeiro de 2014 e, em contrapartida, pagará ao Grêmio um preço fixo devido a partir de janeiro de 2021 e um preço variável correspondente a 65% do Lucro Líquido Ajustado (“LLA”) da Companhia, em cada exercício social, a partir de 2014 e até o término do direito de exploração de superfície. Em caso de LLA negativo, o Grêmio terá participação de 50% deste resultado em cada exercício social, observando os mecanismos e limites de compensação previstos no Terceiro Aditivo. Para fazer frente aos prejuízos operacionais, a controlada tem recebido aportes de capital da Companhia para suportar as necessidades de caixa de curto prazo e espera gerar recursos em montante suficiente para atender plenamente seus compromissos operacionais.**



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

Estatuto da Cidade

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. 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

Estatuto da Cidade

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. 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

Estatuto da Cidade

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.

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**

Laje como modalidade de direito real de superfície

Classificação

Direitos de Fruição (gozo)

Servidões (art. 1.225, III 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)

Usufruto (art. 1.225, IV do CC)

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

Uso (art. 1.225, V do CC)

Laje (art. 1.225, XIII do CC)

Habitação (art. 1.225, VI do CC)

(CC/16 – Enfitese / Renda Constituída sobre imóvel)

Direito de Laje

“Acrescentamos o “direito favelar”, termo utilizado por Ricardo César Pereira Lira, que inclui o “direito à laje” (que existe em muitas comunidades no Rio de Janeiro) e semelhante a um direito de superfície que permite a alguém construir sobre uma laje algo que constitui uma realidade até há pouco tempo negligenciada pelo direito formal que, como salientam Silmara Juny de Abreu Chinellato e Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, deve reconhecer na posse, assim como na propriedade, uma funcionalidade social. Destaque-se, a tal respeito, o reconhecimento da sua relevância com sua inserção por meio da Lei n. 13.465, de 11.07.2017, na qual foi acrescentado o “direito à laje” (mediante a inclusão do inciso XIII do art. 1.225 do CC (“Art. 1.225. São direitos reais [...] XIII – a laje”)). (MORATO, Antonio Carlos. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 10ed.Barueri: Manole, 2018 – No prelo).

TJ-SP - APL: 00071009620118260009 SP 0007100-96.2011.8.26.0009, Relator: Ferreira da Cruz, Data de Julgamento: 22/10/2015, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/10/2015

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Imóvel objeto que foi construído em cima da laje de outro já existente – Dúvida sobre quem efetivamente o edificou – Hipótese em que ambas as partes pugnaram pela instrução oral – Julgamento antecipado incabível na espécie – Evidente cerceamento de defesa – Controvérsia que pode tocar disciplina simétrica à do direito real de superfície – Recurso provido para anular a r. sentença, com observação e determinação. (...) Vale a lembrança que a posse exercida pela ré após 11.01.2003, no mínimo direta, se de fato construiu em cima da laje, pode tocar uma disciplina simétrica à do direito real de superfície; sobretudo porque o contrato que lhe dá origem somente produz efeitos pessoais entre as partes. A eficácia de direito real somente é obtida com o registro imobiliário



TJ-RJ - AI: 00658232820148190000 RJ 0065823-28.2014.8.19.0000,
Relator: DES. PATRICIA RIBEIRO SERRA VIEIRA, Data de Julgamento:
14/01/2015, DÉCIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 21/01/2015

AGRAVO INTERNO. Decisão monocrática que negou seguimento ao agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente. **Pretensão autoral de reconhecimento de direito real de uso sobre laje superior ao imóvel de sua propriedade** e/ou o restabelecimento da proporcionalidade para rateio de despesas condominiais. . Decisão impugnada que afasta preliminar arguida pelo condomínio-réu, ora agravante, qual seja, de litisconsórcio necessário, no intuito de ver integrada a lide por todos os condôminos. Legitimidade passiva do condomínio que se afirma na espécie. Questões suscitadas que traduzem interesses comuns. Artigo 12 do Código de Processo Civil. De outro viés, fenômeno da prescrição não evidenciado na espécie. Agravo interno que não apresenta elementos novos capazes de modificar a decisão recorrida, que se mantém. **RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.** (...) De outro viés, não há como se conjecturar sobre a ocorrência do mesmo fenômeno no que respeita ao ocasional direito de uso da laje superior ao seu apartamento, visto figurar o agravado como proprietário do imóvel, em específico, a partir de 27/6/2013.



PODER JUDICIÁRIO
RIO DE JANEIRO

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

