Questão Discursiva 01556

Austregésilo, proprietário de terreno urbano na cidade do Rio de Janeiro, contrata com Gildásio a outorga do direito real de superfície do referido terreno, por prazo indeterminado. O contrato foi realizado por escritura pública, devidamente registrada no cartório do registro de imóveis competente. Passados três anos e cinco meses da contratação, estando o contrato sendo cumprido regularmente, Gildásio vem a falecer. Seus herdeiros, Alberto, Luiza e Castanho, alienam o direito real de superfície para Frederico, sem que fosse concedido a Austregésilo o direito de preferência em igualdade de condições. Indaga-se: quais os direitos de Austregésilo?