

## Questão Discursiva 02781

É admissível a constituição do direito real de superfície indistintamente sobre prazos e alódios? Resposta fundamentada com a distinção entre essas figuras jurídicas.

### Resposta #004853

Por: **Clemence Siketo** 9 de Dezembro de 2018 às 14:33

O questionamento comporta resposta sob a ótica de duas legislações diversas que prevêem soluções díspares quanto ao prazo, mas semelhantes quanto alódios. Vejamos:

Código Civil - este estatuto, geral por excelência, prevê em seu artigo 1.369 que o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno por tempo DETERMINADO.

Estatuto da Cidade - noutro viés, este microsistema que disciplina da propriedade urbana especificamente, prevê em seu artigo 21 que o proprietário urbano pode conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno por tempo DETERMINADO ou INDETERMINADO.

Desta feita, a depender a legislação a incidir, poderá ser constituído o direito real de superfície (art. 1.225 do CC/02) por prazo determinado ou indeterminado.

Noutro giro, quanto aos alógios (que significam a isenção de direitos senhoriais), o Código Civil - em 3 artigos - disciplina momentos e fatos geradores distintos de recolhimentos. Vejamos:

art. 1.370 - diz que a concessão (leia-se a estipulação) da superfície pode ser gratuita ou onerosa (identidade com o parágrafo 2o do art. 21 do Estatuto da Cidade)

art. 1.371 - diz que o superficiário responderá por encargos e tributos do imóvel. No ponto convém lembrar o enunciado 94 das Jornadas de Direito Civil que diz que as partes tem plena liberdade para deliberar sobre os encargos e tributos que incidem sobre o imóvel (identidade com o parágrafo 3o do art. 21 do Estatuto da Cidade)

art. 1.372, parágrafo único - diz que não será devido nenhum valor ao concedente pela transferência do direito de superfície (não há correspondência no Estatuto da Cidade).

Assim, em arremate, os direitos senhoriais ou alódios - tanto sob a ótica do Estatuto da Cidade, quando pelo Código Civil - hão de merecer idêntica solução, uma vez que o art. 1.370 tem previsão idêntica para ambas legislações, bem como o art. 1.372 (por ser regra geral) deve ser aplicada subsidiariamente ao regramento específico. Inteligência do art. 4o da LINDB que prevê as formas de colmatação de lacunas

### Resposta #004863

Por: **Kenia Rezende Dos Santos** 12 de Dezembro de 2018 às 20:00

Direito real de superfície é uma concessão que o proprietário faz a outrem, para que se utilize de sua propriedade, tanto para construir quanto para plantar.

Os prazos dizem respeito à duração do contrato que outorga o direito real de superfície a um terceiro não proprietário, desmembrando a posse e assegurando ao superficiário (terceiro) a posse direta e mantendo-se com o proprietário a posse indireta. Prevê o CC/2002 a duração do direito real apenas por período certo, determinado (art. 1369), ao passo que o Estatuto da cidade admite tanto o prazo determinado quanto o indeterminado (art. 21). Não obstante, neste último caso o prazo mínimo para a denúncia vazia é de 06 meses, quando prevista contratualmente.

A terminologia "alódio", por outro lado, está relacionada à cobrança de foros, vínculos e pensões e refere-se, portanto, às terras isentas de quaisquer desses ônus. O direito de superfície, nos termos do 1370 e 1371 do CC e art. 21, § 2º do Estatuto da cidade, pode ser gratuito ou oneroso no que diz respeito ao dever de contraprestação do usufrutuário. Por outro lado, eventuais encargos e tributos incidentes sobre o imóvel ficam a cargo do usufrutuário, na proporção da sua utilização, salvo disposição consensual em contrário.