

Questão Discursiva 00835

É POSSÍVEL O DIREITO DE SUPERFÍCIE DE SUBSOLO OU DE ESPAÇO AÉREO? JUSTIFIQUE A RESPOSTA.

Resposta #001932

Por: MAF 13 de Julho de 2016 às 10:51

Trata-se de direito real de gozo/fruição que somente recai sobre bens imóveis e que deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Por meio dele, o proprietário permite que outrem, por tempo determinado, de forma gratuita ou onerosa, construa ou plante em seu terreno, tudo conforme artigos 1369 e 1370 do Código Civil. A Lei 10257/01, no seu artigo 21, *caput*, permite que o direito de superfície seja concedido por tempo indeterminado.

Na forma do parágrafo único do artigo 1369, o direito de superfície pode alcançar o subsolo se ele for inerente ao objeto da concessão (no mesmo sentido, o artigo 21, §1º da Lei 10257/01). Ainda, deve ser lembrado outro limitador apontado pela doutrina: a existência de recursos minerais, hipótese na qual a União adquire sua propriedade, consoante artigo 20, IX da Constituição/1988.

Quanto ao espaço aéreo, o artigo 21, §1º da Lei 10257/01 é claro ao dispor que o direito de superfície abrange o direito de utilizar o espaço aéreo relativo ao terreno.

Por fim, importante registrar que o direito de superfície é instrumento da política urbana previsto na Lei 10257/01, sendo que as disposições do Código Civil possuem aplicação residual.

Correção #001067

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 13 de Julho de 2016 às 14:17

Guilherme, ficou bem boa a resposta! Quanto ao espaço aéreo, creio que só faltou mencionar que sua utilização deve ser feita na altura necessária, de maneira que não atrapalhe a passagem de aviões ou o uso pelos proprietários vizinhos.

Sugestão de direcionamento de resposta trazido pelo livro de Questões Discursivas para a Magistratura Estadual, da Juspodivm.

Nesta questão, o candidato deve conceituar o direito real de superfície. No segundo momento, deve interpretar o parágrafo único do artigo 1.369 do Código Civil que autoriza a utilização do subsolo, desde que observados os requisitos Legais (ausência de recursos minerais e imprescindibilidade do subsolo para o empreendimento). Por fim, o candidato deve mencionar o artigo 21, § 1º, da Lei n. 10.257/2001 que expressamente admite o direito de superfície sobre o espaço aéreo.

Resposta #000259

Por: Eric Márcio Fantin 22 de Dezembro de 2015 às 18:39

O direito de superfície encontra previsão legal nos artigos 1369 a 1377 do Código Civil e nos artigos 21 a 24 do Estatuto das Cidades (Lei 10.257), dos quais se extrai que o proprietário de um imóvel poderá outorgar a outra pessoa a utilização do terreno, por tempo determinado ou indeterminado.

Na regulamentação do Código Civil, mais restrita, o direito de superfície não inclui a autorização de construções no subsolo, salvo se inerente à construção (por exemplo, alicerce de prédio).

Por sua vez, o Estatuto das Cidades estabelece, como regra, a permissão de utilização tanto do subsolo, quanto do espaço aéreo.

Em ambos os diplomas, os contratantes podem regular a situação da forma que acharem melhor.

Portanto, pelo CC, a resposta será, em regra, não. Já pelo Estatuto das Cidades, a resposta será, em regra, sim.

Correção #001064

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 13 de Julho de 2016 às 14:03

A redação da resposta ficou bastante confusa, especialmente quanto aos dois últimos parágrafos, o que poderia levar a um desconto de nota. Creio que faltou conceituar que mesmo quanto à utilização do espaço aéreo devem ser observados os ditames legais (como por exemplo não atrapalhar a passagem de aviões).

Sugestão de direcionamento de resposta trazido pelo livro de Questões Discursivas para a Magistratura Estadual, da Juspodivm.

Nesta questão, o candidato deve conceituar o direito real de superfície. No segundo momento, deve interpretar o parágrafo único do artigo 1.369 do Código Civil que autoriza a utilização do subsolo, desde que observados os requisitos Legais (ausência de recursos minerais e imprescindibilidade do subsolo para o empreendimento). Por fim, o candidato deve mencionar o artigo 21, § 1º, da Lei n. 10.257/2001 que expressamente admite o direito de superfície sobre o espaço aéreo.

Correção #001058

Por: arthur dos santos brito 7 de Julho de 2016 às 18:07

PÚ do art. 1.369."salvo se a tal utilização for inerente à concessão". É possível direito de superfície de subsolo ou de espaço aéreo (Cristiano Faria e Nelson Rosenval, in Direitos Reais).

Correção #001009

Por: Natalia S H 29 de Junho de 2016 às 16:25

A resposta está correta, mas acredito que faltou mencionar quando exatamente se aplica o Estatuto da Cidade e quando se aplica o Código Civil, de forma a complementar a resposta.

Resposta #004131

Por: Carolina 16 de Maio de 2018 às 00:03

Nos termos do art. 1.369 do Código Civil, a concessão do direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se inerente ao objeto da concessão. Embora não haja, no mencionado diploma, disposição acerca do espaço aéreo, doutrina majoritária entendia possível que fosse este englobado pelo direito de superfície. Era com base nisso, aliás, que, antes mesmo da MP 759/2016 e da Lei n. 13.465/2017, já se defendia a existência do direito de laje (a propósito do tema, já havia enunciado das Jornadas de Direito Civil).

De se observar que a regulamentação do direito de superfície é ligeiramente diversa no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01). No art. 21, § 1º, deste diploma, encontra-se previsão expressa no sentido de que o direito de superfície abrange o subsolo e o espaço aéreo. Em observância ao princípio da especialidade, há quem entenda que essa disposição aplica-se ao direito de superfície instituído sobre imóveis urbanos, ao passo que a disposição contida no art. 1.369 restaria, por exclusão, aplicável apenas aos imóveis rurais.

Resposta #000258

Por: gabriela monteiro 21 de Dezembro de 2015 às 23:58

Direito real de superfície consiste no direito de gozo ou fruição em que o proprietário concede a outro o direito de construir ou plantar em sua propriedade, de forma gratuita ou onerosa, por tempo indeterminado ou não.

Contudo, a Constituição Federal em seu art 20, IX afirma que pertence a União o subsolo com a presença de minerais. Assim, evidente que nesse caso não há possibilidade de direito de superfície nesse caso. Estando ausente tal condição de minerais, é possível o direito de superfície.

Quanto ao espaço aéreo, a posituação referente à possibilidade de utilização encontra-se na lei 10.257/01, a qual estabelece que o espaço aéreo, solo e subsolo podem ser usados na medida do contrato atendendo à legislação urbanística.

Desse modo, torna-se evidente que tais espaços podem ser usados desde preenchidas determinados requisitos previstos em lei.

Correção #001065

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 13 de Julho de 2016 às 14:08

Gabriela, faltou mencionar os dispositivos aplicáveis do código civil. Em regra, tanto o uso do subsolo quanto o do espaço aéreo podem ser feitos na medida do necessário ao proprietário da construção (construção de garagem no subsolo, alicerces, colocação de antenas, etc) desde que observados os requisitos legais.

Sugestão de direcionamento de resposta trazido pelo livro de Questões Discursivas para a Magistratura Estadual, da Juspodivm.

Nesta questão, o candidato deve conceituar o direito real de superfície. No segundo momento, deve interpretar o parágrafo único do artigo 1.369 do Código Civil que autoriza a utilização do subsolo, desde que observados os requisitos Legais (ausência de recursos minerais e imprescindibilidade do subsolo para o empreendimento). Por fim, o candidato deve mencionar o artigo 21, § 1º, da Lei n. 10.257/2001 que expressamente admite o direito de superfície sobre o espaço aéreo.

Correção #001008

Por: Natalia S H 29 de Junho de 2016 às 16:20

A resposta está correta, mas acredito que necessite de um maior aprofundamento, justamente para pontuar mais nas questões dissertativas. Acredito que seria bom mencionar a disciplina do CC sobre o tema,

Correção #000125

Por: Eric Márcio Fantin 22 de Dezembro de 2015 às 18:29

Boa introdução no primeiro parágrafo. Já o segundo parágrafo ficou com a redação distoante da qualidade dos demais.

A resposta está correta, mas poderia ser melhor desenvolvida.

Resposta #003462

Por: Jack Bauer 12 de Novembro de 2017 às 18:42

O art. 1369 do CC, caput, em tese não prevê a possibilidade de utilização do direito de superfície para o subsolo e espaço aéreo. O par. único do mesmo artigo, parte final, estabelece excepcionalmente a possibilidade de uso do subsolo se for inerente ao objeto da concessão.

O art. 21, §1º, do Estatuto da Cidade, no entanto, prevê expressamente a possibilidade do direito de superfície do espaço aéreo.

Na prática, os estudiosos ensinam que se o uso do espaço aéreo e subsolo forem necessários ou consequentes ao uso da superfície propriamente dita, é plenamente possível o direito de superfície do subsolo e do espaço aéreo.

Resposta #001886

Por: arthur dos santos brito 7 de Julho de 2016 às 18:13

O direito real de superfície consite no direito de gozo ou fruição em que o proprietário concede a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, de forma gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado. O parágrafo único do artigo 1.369 do CC/2002 dispõe que o direito real de superfície não autoriza a realização de obras no subsolo, salvo se tal utilização for inerente à concessão. Com efeito, percebe-se que o subsolo poderá ser objeto de direito de superfície, desde que observados dois requisitos: ausência de recursos minerais (hipótese em que a União adquire a propriedade em face do disposto no artigo 20, inciso IX, da CF) e a imprescindibilidade da utilização do subsolo para o empreendimento.

A título de exemplo, a doutrina menciona a construção de shopping centers, com necessidade de garagem no subsolo. No tocante ao espaço aéreo, o fundamento legal encontra-se no artigo 21, §1º, da Lei nº 10.257/2001 que estabelece expressamente que o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo a terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. Por todo o exposto, conclui-se que é possível direito de superfície de subsolo ou de espaço aéreo.

Correção #001066

Por: Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues 13 de Julho de 2016 às 14:13

:(Poxa vida Arthur! Copiar a resposta do livro da Juspodivm não né!

Sugiro que você exclua a resposta e faça com a sua própria redação, para que possa treinar a sua capacidade de escrita.

Resposta #005884

Por: BRUNNO PEREIRA BITTENCOURT 29 de Dezembro de 2019 às 23:28

Inicialmente deve ser destacado que o instituto jurídico da superfície encontra-se regulado em dois diplomas legislativos distintos, quais sejam: o Código Civil (arts. 1.369 a 1.377) e o Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/01 (arts. 21 a 24).

A depender da incidência de um ou de outro diploma legal, a resposta poderá ser positiva ou negativa.

No tocante ao Estatuto da Cidade, há previsão expressa no §1º do art. 21 quanto ao direito de superfície abranger o subsolo e o espaço aéreo relativo ao terreno.

Por outro lado, o Código Civil, em seu art. 1.369, parágrafo único, condiciona o uso do subsolo aos casos em que for inerente ao objeto de concessão do direito de superfície. Por silenciar quanto ao uso do espaço aéreo, prevalece em doutrina o entendimento pela impossibilidade do seu uso.