

SUPERFÍCIE E USUFRUTO

Gabriella Miranda Gaiotte, Guilherme de Lima Pereira.
Prof: Camillo Barbosa

RESUMO: A pesquisa visa esclarecer sobre os dois institutos do Direito Civil Brasileiro que estão em voga nos dias de hoje. Superfície foi inserida no Código Civil em 2002 e já era mencionada na legislação do Reino de Portugal, a matéria trata sobre a melhor forma de usar a coisa alheia, decorrendo da necessidade prática de se construir edificações sobre bens públicos. Usufruto exclama sobre o direito de usar a coisa que pertence a outrem e desse bem colher os frutos, desde o Código Civil de 1916 já citava sobre a matéria em seu artigo 713, e no presente código vigente desde 2002 está disposto no artigo 1.390 mencionando das regulamentações da presente lei. O objetivo dessa pesquisa é analisar esses dois institutos que fazem parte do direito das coisas, fazendo suas condignas considerações.

PALAVRAS-CHAVE: Direitos Reais, usufruto, superfície, construir, propriedade.

INTRODUÇÃO: O presente estudo tem como intuito explorar os dois institutos em questões da, sua finalidade, modo de aquisição, transferência do direito e extinção, analisando também nos dias de hoje como é sua aplicação na prática e como a lei permite usar. O direito de superfície está interligado com o direito de moradia, de plantar e usufruir da coisa, está presente também no Estatuto da cidade e por meio disso é chamado instrumento da política urbana e é usado o Código Civil quando este for omissivo, a ideia do trabalho é mostrar a importância desse instituto para com as relações patrimoniais no Brasil.

O usufruto é um direito real conferido do nu-proprietário ao usufrutuário para usar e retirar os frutos de determinada coisa, “Clóvis Beviláqua conceitua como o direito real conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar da coisa alheia os frutos e utilidades que ela produz” (Levenhagen, 1992).

DISCUSSÃO: Entende-se por superfície um direito concedido a outrem para que possa construir ou plantar em solo alheio mediante escritura e por tempo determinado. Luiz Guilherme Loureiro descreve superfície da seguinte maneira:

“[...] é o direito real que confere a seu titular o poder de edificar em solo alheio, fazendo sua a propriedade da obra construída enquanto perdurar o contrato que deu causa ao ius in re aliena [...]” (LOUREIRO, 2004, p. 272, grifo do autor).

A luz do código civil brasileiro trata-se de uma inovação, porém, era utilizado em Roma e no reino de Portugal.

A superfície não integra o direito de utilizar o subsolo, salvo se for inerente a construção. Não é permitido explorar o subsolo, explorar que significa cultivar para tirar proveito de algo, a constituição prevê no art. 20, inciso IX, que os recursos minerais, inclusive os do subsolo são pertencentes à união.

O referido instituto pode ser constituído por ato entre vivos, por mortis causa. O ato entre vivos entende-se por mútuo registro de contrato e respectivo registro no cartório de imóveis, já o ato por mortis causa, pelo falecimento do superficiário o direito é transmitido aos seus herdeiros. Em relação à usucapião código civil é omissivo.

Quanto à duração da superfície, o estatuto da cidade prescreve que poderá ser firmado por prazo indeterminado, não quer dizer que é perpétuo, mas as partes tem a maleabilidade de escolher o prazo que lhes convier, “A nosso ver, isso não quer dizer que pode ser ela perpétua, pois assim se confundiria com a própria propriedade” (LOUREIRO, 2004, p. 280).

A superfície também é sujeita a Preempção, ou seja, ao direito de preferência. Se o proprietário que concedente resolve alienar o imóvel, deverá primeiro oferece-lo ao concedido, da mesma forma se houver a vontade de alienar o direito de superfície, deverá primeiro dar conhecimento ao proprietário para que se manifeste (GONÇALVES, 2008).

Tal instituto considerar-se-á extinto pelo termino do prazo contratual ou pelo desvio de finalidade,

“Se, por exemplo, foi concedido o direito de construir um edifício e o superficiário simplesmente o aluga para estacionamento, sem que haja sinais de início de obra, configura-se o desvio de finalidade contratual, [...] se nenhum motivo justo for apresentado para a prática do ato faltoso” (GONÇALVES, 2008, p.421).

Poderá também ser extinto por diversos motivos como, confusão, falta de pagamento, resolução em virtude de descumprimento de obrigações contratuais, renúncia do superficiário, rescisão bilateral, perecimento do objeto, inviabilidade da plantação ou construção, não conclusão da plantação ou construção.

Nas classificações de causa do usufruto, temos a possibilidade de ser legal ou convencional. Será legal quando estabelecido por lei em favor de certas pessoas; convencional quando instituído por convenção ou testamento e diferentemente da superfície, o caso da usucapião é previsto e poderá ser constituído usufruto

por usucapião ordinária ou extraordinária.

Em relação à coisa, o usufruto pode ser próprio ou impróprio (também chamado de quase-usufruto). Será próprio quando recair em bens infungíveis ou inconsumíveis; impróprio quando incidir sobre coisas consumíveis e fungíveis.

O usufruto não pode ser alienado, podendo apenas ser cedido o seu exercício:

“O direito do usufrutuário é intransmissível e assim é expresso o art. 1393 do código civil. Fosse isso permitido, estabelecer-se-ia usufruto sobre outro usufruto (subusufruto), que contraria sua índole. Ademais, o usufruto extingue-se com a morte do usufrutuário (art. 1.410, I; antigo art. 739, I), o que reafirma sua intransmissibilidade. Como geralmente é ato benéfico, a permissão de alienação suprimiria sua finalidade.

Pela mesma razão, o usufrutuário não pode gravar seu direito, que é inalienável, com hipoteca, penhora ou anticrese, pois o art. 756 do código de 1916 o permite expressamente apenas ao proprietário que tenha o poder de alienar. O princípio se mantém nos princípios do mais recente ordenamento.

Somente o direito de usar e gozar da coisa podem ser cedidos, a título gratuito ou oneroso, independentemente de aquiescência do nu-proprietário, que não pode vedá-lo. O direito de usufruto somente pode ser alienado ao nu-proprietário, possibilitando-se a consolidação da propriedade (art.1.393; antigo art. 717). Desse modo, o usufruto é exclusivo do usufrutuário.” (VENOSA, Silvio de Sávio, 2004, apud SODRÉ, Luiz Afonso, 2009, pg. 672).

O código civil de 2002 trouxe no seu artigo 1.394 os direitos do usufrutuário, tal regra foi transcrita do artigo 718 do código de 1.916 que diz o seguinte, “O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos”.

Na mesma linha, o usufrutuário tem seus deveres a cumprir em relação ao instituto, algumas dessas obrigações são anteriores ao usufruto, simultâneas e posteriores. As anteriores são o inventário dos bens que receber, determinando a situação em que se encontram e caução de lhes velar pela conservação e entregá-los findo o usufruto. A finalidade do inventário é facilitar o ajuste de contas enquanto a caução tem por finalidade garantir a restituição da coisa usufruída bem como as perdas e danos.

As obrigações simultâneas são de conservar a coisa, fazer as reparações ordinárias e pagar certas contribuições. Por fim as posteriores, que tem por obrigação principal restituir a coisa usufruída.

O usufruto é extinto se enquadrar em algumas das situações do artigo 1.410 que são, a) pela renúncia ou morte do usufrutuário; b) pelo termo de sua duração; c) pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer; d) pela cessação do motivo de que se origina; e) pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409; f) pela consolidação; g) por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.359; h) pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai.

Por fim, se caso o usufruto for gravado em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente.

DISPOSIÇÕES FINAIS: Em vista dos argumentos apresentados podemos identificar os pontos importantes dos dois institutos para elucidar o conceito e como ambos tratam a cerca da matéria sobre a ótica dos doutrinadores. O nosso Código vigente tratou Usufruto de forma pormenorizada de modo que o conteúdo se estenda as outras matérias não só Direito das coisas, mas também Direito Das Sucessões Das Obrigações e Direito de Família.

Enquanto superfície é mais conhecido pelo seu baixo custo e da sua forma descomplicada para com aqueles que buscam o instituto, visto que o superficiário não é obrigado a adquirir a propriedade do solo, dessa forma sendo livre para construir e plantar, mas sempre devendo manter observações ao que o Estatuto da Cidade ou ao Código Civil.

METODOLOGIA: Foram realizadas pesquisas bibliográficas a respeito dos temas “Superfície e Usufruto”

REFERÊNCIAS

Levenhagen, Antônio José de Souza. Código Civil: comentários didáticos (direito das coisas), --2. ed. -- São Paulo: Atlas, 1992.

Sodré, Luiz Afonso. Teoria e Prática da Propriedade Imóvel, --Leme/SP: Habermann Editora, 2009.

Loureiro, Luiz Guilherme. *Direitos Reais: À Luz do código civil e do direito registral*, São Paulo: Editora Método, 2004.

Gonçalves, Carlos Roberto. *Direito das Coisas, volume 3*, -- 6 ed. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). -- São Paulo: Saraiva 2003, -- (Coleção sinopses jurídicas).

Gonçalves, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume V: Direito das coisas*. -- 3 ed. rev. e atual. -- São Paulo: Saraiva, 2008.