

DIREITOS SOBRE COISAS ALHEIAS: ANÁLISE DE SUPERFÍCIE E USUFRUTO

Alexsandra Karolyne Cassemira da Silva¹
Juliana Pereira da Silva Moraes²

Descobrir consiste em olhar para o que todo mundo está vendo e pensar uma coisa diferente - Roger Von Oech

RESUMO: O referente trabalho trata-se das principais características legais de dois institutos presentes no rol de direitos reais do Código Civil Brasileiro. Esses institutos tem a semelhança de serem qualificados, como sendo de gozo e fruição, são eles: a Superfície e o Usufruto. O objetivo desta pesquisa teórica é, de forma breve, analisar direitos e deveres tragos na nossa legislação pátria. É importante questionar as formas e condições necessárias para a garantia do uso correto destes institutos bem como sua extinção legal. Inicialmente analisa-se o instituto da superfície a qual durante o estudo deste, destaca-se as mais relevantes obrigações para a aplicação deste direito, não obstante, no decorrer do trabalho explora-se ainda os relevantes aspectos a serem analisados por aqueles que apresentam interesse na prática desta faculdade civil. Esse instituto veio substituir um instituto anterior, denominado Enfiteuse e vem com grandes mudanças, mas sem perder a essência do primeiro instituto que era de cunho basicamente social. A Superfície extinguiu a perpetuidade da Enfiteuse, mas garantiu o amplo espaço de inclusão social que alcança a função social da propriedade trazida por sua antecessora. Além da Superfície, o presente trabalho analisa de forma sucinta o Usufruto, instituto conhecido por ser um direito real caracterizado por sua temporariedade em relação a posse de coisas alheias sem afastar a propriedade. Durante essa breve apreciação são desmembrados os sujeitos desse direito, bem como a extinção do próprio direito e como a sua correta aplicação pode trazer grandes vantagens principalmente no que se trata de direito hereditário.

PALAVRAS CHAVE: Alheio. Direito. Institutos. Superfície. Usufruto.

REAL RIGHTS ON THINGS: SURFACE AND USUFRUCT ANALYSIS

ABSTRACT: The reference work deals with the main legal characteristics of two institutes present in the list of real rights of the Brazilian Civil Code. These institutes have the similarity of being qualified, as being of enjoyment and enjoyment, they are: the Surface and Usufruct. The purpose of this theoretical research is, briefly, to analyze rights and duties dragoons in our national legislation. It is important to question the forms and conditions necessary to guarantee the correct use of these institutes as well as their legal extinction. Initially, the surface institute is analyzed, which during the study of this area highlights the most relevant obligations for

1 Acadêmica do curso de Direito da Faculdade Almeida Rodrigues – FAR
E-mail: alexsandra.karolyne24@gmail.com

2 Acadêmica do curso de Direito da Faculdade Almeida Rodrigues - FAR - E-mail: juliana-moraescorretora@gmail.com

the application of this right, nevertheless, in the course of the work the relevant aspects to be analyzed by those who are interested in the practice of this civil faculty. This institute came to replace an earlier institute, called Enfiteuse and comes with great changes, but without losing the essence of the first institute that was basically social. The Surface extinguished the perpetuity of the Enfiteuse, but guaranteed the broad space of social inclusion that achieves the social function of property brought by its predecessor. In addition to the Surface, the present work briefly analyzes the usufruct, an institute known to be a real right characterized by its temporariness in relation to the possession of alien things without departing property. During this brief assessment the subjects of this right are dismembered, as well as the extinction of the law itself and how its correct application can bring great advantages mainly in the matter of hereditary right

KEYWORDS: Stranger. Right. Institutes. Surface. Usufruct.

1. INTRODUÇÃO

O direito real sobre coisa alheia é o direito de receber, por meio de norma jurídica, permissão do seu proprietário para usá-la ou tê-la como se fosse sua, em determinadas circunstâncias, ou sob condição de acordo com a lei e com o que foi estabelecido, em contrato válido.

Tais direitos somente podem ser instituídos por força de lei e dividem-se em três categorias: Direitos reais de uso e fruição (situações em que há a divisão dos atributos relativos à propriedade ou domínio), direitos reais de garantia (que o titular tem de receber o pagamento de uma dívida através de um bem dado em garantia) e direitos reais de aquisição (constitui-se em um direito para viabilizar a aquisição da coisa pelo terceiro). Esses direitos nascem do desdobramento, parcelamento dos poderes do domínio, fazendo surgir um novo direito real, a partir da propriedade, sem atingir a titularidade (continua sendo o proprietário). Entendido então, de modo geral a característica genérica dos direitos, passar-se-á o foco para dois institutos que são direitos reais de uso e fruição (gozo), a saber: A superfície, instituto novo e de relevante valor social, o qual o proprietário transfere a um terceiro o uso, a fruição e quase a disposição do bem e o Usufruto, concedido a outrem para que este possa usar e fruir da coisa alheia como se fosse própria, sem alterar sua substância e zelando pela sua integridade e conservação.

2.SUPERFICIE

2.1. Aplicação e aspectos

O direito de Superfície é um direito real sobre coisa alheia e se apresenta

como um desdobramento da propriedade. Dispõe o Código Civil, no artigo 1.369, o seguinte:

“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. Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.”

Esse direito de Superfície, é ainda o direito que o proprietário pode conceder a outrem de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.369 do CC). Com previsão, nos artigos 1.369 ao 1.377 do Código Civil, este instituto veio substituir com nuances positivas a enfiteuse, que também se tratava de um direito real, porém, de caráter perpétuo, alienável e transmissível para os herdeiros, pelo qual o proprietário atribuía a outrem o domínio útil de imóvel, contra o pagamento de uma pensão anual certa e invariável, designada de foro ou laudêmio, dependendo do caso. Reza o código:

Ainda, em termos de legislação, encontra amparo também no Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que entrou em vigor 90 dias, após sua publicação, antecedendo o Código Civil e trata do mesmo direito de superfície em seus artigos 21 aos 24.

O entendimento de forma geral é de que o Código Civil de 2002 se aplicará aos imóveis rurais e aos imóveis urbanos onde não houver plano urbanístico e o Estatuto da Cidade dirige-se exclusivamente aos imóveis urbanos com política específica, o instituto da superfície descrito no estatuto da Cidade possui, em princípio, a mesma compreensão dada pelo Código Civil, apresentando, porém, poucas nuances.

Assim dispõe o art. 21:

“O proprietário 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. § 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.”

Alguns aspectos devem ser observados neste instituto, mas, em breve análise e relato há de se observar que:

- Conforme legislação a superfície pode ser de cunho gratuito ou

oneroso, denominando o pagamento devido por “cânon superficiário” esse pagamento poderá ser feito em uma única vez ou parceladamente, como poderá ser verificado no artigo 1.370 CC.;

- Obrigatoriamente o prazo deve ser a termo, conforme o caput do artigo 1.369 CC, porém a o Estatuto da Cidade prevê que pode ser ainda por prazo indeterminado, mas não se confunde prazo indeterminado com perpetuidade, que era prevista na enfiteuse e proibida aqui;
- À obra ou plantação que decorre do direito de superfície, dá-se o nome de “implante”.
- O contrato que lhe dá origem somente gera efeitos pessoais entre as partes e sua eficácia de direito real somente é obtida com o registro imobiliário.
- A prestação é denominada solarium;
- O fundeiro (proprietário do solo) e o superficiário (proprietário da construção ou plantação) são as partes.

Em regra geral, o superficiário não pode se utilizar do subsolo, salvo se essa utilização for inerente ao próprio negócio.

Depois de implantada, há que se destacar a propriedade da obra, edificação ou construção, que cabe ao superficiário; a expectativa de aquisição pelo fundeiro e o direito de preferência atribuído ao proprietário ou ao superficiário na hipótese de alienação dos respectivos direitos.

O art. 1.371 do Código reza que o superficiário responderá por encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade fiduciária. Já o Estatuto da Cidade vai além, pois estipula no art. 21, § 3º, que o superficiário arcará, 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”.

2.2. Da Transferência

O direito de superfície pode ser transferido a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência, art.1.372 do CC.

É mister ainda, o direito de preferência expresso no art. 1.373 do Código Civil. No primeiro caso, terá preferência o superficiário e, no segundo, o proprietário, em igualdade de condições com terceiros. A finalidade desse direito de preempção é consolidar a propriedade em um único titular, quando possível, o Código não disciplina no capítulo específico a forma pela qual deve ser dada a preferência.

O proprietário ou superficiário deve tomar conhecimento da proposta respectiva para poder exercer sua preferência tanto por tanto. A preempção é regulada, no Código Civil, nos artigos 513 ao 520. Quando não for concedido esse direito de preferência, responderá aquele que deixou de concedê-la, por perdas e danos, respondendo também, solidariamente o adquirente, se tiver agido de má-fé, art. 518.

No que diz respeito a hipoteca ou alienação fiduciária, pode incidir sobre a propriedade do fundeiro, independentemente da propriedade superficiária, assim como se admite a oneração da propriedade superficiária sem atingir a propriedade do fundeiro.

2.3. Da Extinção

Extingue-se a superfície, além das causas comuns de extinção, como, por exemplo, o desaparecimento da coisa: a) término do prazo; b) perecimento do solo; c) dar destinação diversa da contratada; d) desapropriação; e) distrato; f) renúncia; e g) pela reunião na mesma pessoa da qualidade de fundiário e de superficiário.

A extinção não gera direito de indenização para o superficiário para cobrir os gastos tidos com a construção ou a plantação, salvo estipulação em contrário, na forma do art. 1.375 CC.

O Estatuto da Cidade menciona expressamente que o direito de superfície extingue-se pelo advento do termo e “pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário”. Apesar de ser um direito real, a concessão será sempre regida pela dicção contratual. Uma vez extinta a concessão superficiária, o proprietário readquirirá a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, salvo se as partes não tiverem estipulado o contrário, art. 1.375 CC, Estatuto da Cidade, art. 24.

A presença do superficiário ou de seus prepostos ou familiares no imóvel, depois de extinta a concessão, caracteriza posse injusta, que autoriza a reintegração de posse. Ocorrendo desapropriação do imóvel concedido em superfície, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um, art. 1.376. Se as obras e benfeitorias pertencerem integralmente ao superficiário, a ele caberá seu respectivo valor.

Enfim, o art. 1.377 menciona que “o direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se pelo Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial”. Originalmente, o direito de superfície é derivado do direito administrativo, tendo sido absorvido pelo direito privado.

3.USUFRUTO

3.1. Conceito e Características

Disposto no Código Civil Brasileiro, do artigo 1.390 ao artigo 1.4111, o usufruto trata-se da simultaneidade do exercício de dois elementos inerentes a propriedade, os direitos de usar e usufruir. Diante disso, segundo Clóvis Beviláqua usufruto “é o direito real conferido a alguma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar, a coisa alheia, frutos e utilidades, que ela produz”.

Interessante explanação de Hoffman (2011) sobre as características do direito de usufruto:

A idéia de usufruto emerge da consideração que se faz de um bem, no qual se destacam os poderes de usar e gozar ou usufruir, sendo entregues a uma pessoa distinta da do proprietário, enquanto a este remanesce apenas a substância da coisa. [...] Pode-se conceituar usufruto como o direito de desfrutar de um bem alheio como se dele fosse proprietário, com a obrigação, porém, de lhe conservar a substância. O Código Civil de 1916, em seu art. 713 o definia como o direito real de fruir utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade.

Com efeito, apesar de limitar, o usufruto não afasta o direito de propriedade, conforme reforça Maria Helena Diniz:

“o usufruto não é restrição ao direito de propriedade, mas sim à posse direta que é deferida a outrem que desfruta do bem alheio na totalidade de suas relações, retirando-lhes os frutos e utilidades que ele produz. Perde o proprietário do bem o jus utendi e o fruendi que são poderes inerentes ao domínio, porém não perde a substância, o conteúdo de seu direito de propriedade que lhe fica na sua propriedade.” (Curso de Direito Civil Brasileiro Direito das Coisas - p. 410 Saraiva 22ª edição - 2007).

O Nu- proprietário e usufrutuário, são desmembramentos dos sujeitos desse direito. Assim, de forma rudimentar, caracteriza-se o nu proprietário pela detenção da posse indireta e a expectativa de adquirir a propriedade plena e o usufrutuário pela posse direta. Conforme informa HOFFMANN (2011) quem passa a ter o proveito do bem denomina-se usufrutuário, enquanto o nu-proprietário é a pessoa que detém apenas a substância do mesmo bem.

Ademais, a concomitância do nu-proprietário e o usufrutuário deve se dar de forma harmônica, pois uma vez que, conforme explica Cielo e Resende (2010) “ocorrendo turbacão na posse do usufrutuário, este dispõe da faculdade de protegê-la inclusive contra o proprietário. Por sua vez, o nu-proprietário poderá intentar ação de reintegração de posse caso o usufrutuário passe a esbulhar [...]”

3.2. Do Direito

O usufrutuário, ou seja, aquele que lhe confere o usufruto, possui direitos expresso no art. 1.394 do Código Civil, quais sejam a posse, uso, a administração e percepção dos frutos. Tais direitos, são consequências da natureza do usufruto que por sua vez que é exercida diretamente a posse, todavia, o usufruto também poderá ser exercido mediante arrendamento, mas tão somente poderá mudar o destino econômico com anuência do proprietário.

Assim como os direitos, o usufrutuário tem deveres a serem cumpridos no exercício de sua posse, os quais estão elencados no art. 1.400 ao 1.409 do Código Civil, todavia, mas nem todas obrigações abrangerá os dois desmembramentos, de acordo com Tartuce (2016) “tangem ao nu-proprietário, e não ao usufrutuário, as reparações ordinárias da coisa e as reparações ordinárias não módicas”;

A lei, também poderá constituir usufruto, por doação, usucapião, ato inter vivo ou mesmo causa mortis³. Cabe ainda ressaltar a existência de usufruto simultâneo ou conjuntivo, o qual é caracterizado pela pluralidade de usufrutuários que a um só tempo gozam da coisa usufruída.

3.3. Da Extinção

Por fim tem-se a extinção do usufruto, o qual é tratado nos artigos 1.410 a 1411. O usufruto será extinto, portanto, pela renúncia ou morte do usufrutuário, pelo termo acordado da duração, extinção da pessoa jurídica, pela cessação do motivo ao qual deu ensejo ao direito. Há ainda a extinção em razão da destruição da coisa, pela consolidação, por culpa do usufrutuário bem como pelo não uso.

Sobre o procedimento para a extinção, RANGEL (2005) evidencia:

“O procedimento de extinção do usufruto está disposto nos art. 1103 e 1112, VI, do CPC, já que é um procedimento de jurisdição voluntária. Quando decorre de morte do usufrutuário, prescinde-se de decisão judicial, bem como quando resulta de acordo consensual dos interessados, consolidação, renúncia, entre outros (art. 250, II e III, da Lei de Registros Públicos), quando deve haver o requerimento de averbação junto ao registro imobiliário, como já assentado pelo STF. Se o usufruto for legal, a sua extinção, via de regra, não exige qualquer conduta ou procedimento especial, uma vez que o instituto é típico de jurisdição voluntária e a sua consolidação prescindiu de qualquer espécie de registro.”

A extinção do usufruto relacionado a bens imóveis somente ocorrerá com o cancelamento do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

3 (Lê-se: causa mórtis.) Por causa da morte. Esta expressão tem dois sentidos: a) diz-se do imposto que é pago sobre a importância líquida do imposto ao legado; b) diz-se da causa determinante da morte de alguém. (Enciclopédia Jurídica, 2014)

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho se propôs a realizar um estudo conciso sobre superfície e usufrutos, institutos presentes no Código Civil Brasileiro. Conclui-se que superfície é apresentado como um desdobramento de outra entidade, qual seja, a propriedade. Evidencia-se que em regra geral, o superficiário não poderá se utilizar do subsolo, salvo se essa utilização for inerente ao próprio negócio. Acrescenta-se ainda, a respeito do destacamento da propriedade da obra, edificação ou construção, que caberá ao superficiário.

Seguidamente, como visto, a causas da extinção da superfície, além de suas causas comuns, as quais foram elencadas neste estudo. Complementa-se que a extinção, por sua vez, não gerará indenização ao superficiário para o cobrimento de gastos obtidos, salvo estipulação em contrário.

O usufruto, é o exercício de elementos inerentes a propriedade, revelando sua modalidade de classificação quanto a origem, duração, deveres, direitos e extinção. Em relação aos direitos dos usufrutuários, tratou-se sobre seus desdobramentos (nu-proprietário e usufrutuário) e suas distinções de posse.

Portanto, conforme supramencionado, para um mais amplo conhecimento sobre o assunto, o presente trabalho, continuamente tratou-se sobre a extinção do usufruto, bem como suas causas, conforme elencadas no próprio Codex Civil pátrio.

Portanto, tais institutos estudados são de suma importância para o estudo e formação do manuseador do direito, pois ocorre, sobretudo, sobre nosso dia a dia como cidadãos e possuidores de res, sejam móveis ou imóveis, suscetível a mudanças em relação a posse, possuidor e propriedade.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. v. 4. 18. ed. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2002.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2006

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: Direito das Coisas. v. 5, 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006.

BEVILAQUA, Clóvis. Direito das Coisas. v. 2. Rio de Janeiro, Revista Forense

1961.

ANGHER, Anne Joyce (Org.). Vade mecum universitário de direito Rideel. 14.ed. São Paulo: Rideel, 2013. II, 365 p. ISBN 9788533927384

COURA, Bernardo César. Dúvidas sobre usufruto. Jusbrasil 2014. Disponível em <[bhttps://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/229847043/duvidas-sobre-usufruto](https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/229847043/duvidas-sobre-usufruto)> Acesso em 23 de maio de 2018.

RIZATTO, Andréia Modesto. Classificação e extinção do usufruto, direitos e deveres do usufrutuário. Jusbrasil 2017. Disponível em <<https://andreiarizatto.jusbrasil.com.br/artigos/520801638/classificacao-e-extincao-do-usufruto-direitos-e-deveres-do-usufrutuario>> Acesso em 23 de maio de 2018.

FIORANELLI, Ademar. O usufruto e o novo Código Civil a proibição de alienar o direito. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em <<http://www.irib.org.br/obras/o-usufruto-e-o-novo-codigo-civil-a-proibicao-de-alienar-o-direito>> Acesso em 23 de maio de 2018.

CIELO, Patrícia Fortes Lopes Donzele; RESENDE, Érika Sampaio de. O direito real de usufruto. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3795, 21 nov. 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/25857>>. Acesso em 25 de maio de 2018.

MARTINEZ, Sergio Leal. O usufruto e a Nua Propriedade - Distinção e aplicação. Martinez Advocacia 2013. Disponível em <<http://www.martinezadvocacia.com.br/blog/o-usufruto-e-a-nua-propriedade-distincao-e-aplicacao-pratica/>> Acesso em 25 de maio de 2018.

HOFFMANN, Eduardo. Direito das Coisas II. Disponível em <<https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2011/02/aula-usufruto.pdf>> Acesso em 25 de maio de 2018.

TARTUCE, Flávio. Da possibilidade de alienação do usufruto ao proprietário. Análise do art. 1.393 do novo Código Civil. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/7588>> Acesso em 25 de maio de 2018.

VENOSA, Silvio. O direito de superfície no novo Código Civil. Disponível em:<<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI911,21048-+direito+de+superfici>

e+no+novo+Código+Civil> Acesso em 24 de maio de 2018.

Filho, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento. O Direito do Superficiário, 1ª edição, 2002, Coleção de Cadernos IRIB- Instituto de Registro Imobiliário Brasileiro. Disponível em: <<http://www.irim.org.br/app/webroot/publicacoes/Cadernolrib2/pdf.pdf>> Acesso em 24 de maio de 2018.

BRASIL. Código Civil Brasileiro, lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm Acesso em 24 de maio de 2018.