

BIBLIOTECA – ARTIGO Nº 43

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO DE SUPERFÍCIE E SUA COMPARAÇÃO COM A LOCAÇÃO

Autora – Maria Cecília Miotto

O Direito de Superfície é uma concessão atribuída pelo proprietário do terreno a outrem, para construção e utilização durante certo tempo, salvo para realização de obra no subsolo a não ser que inerente ao objeto da concessão, que pode ser gratuita, ou mediante pagamento de valor fixo à vista ou parcelado.

Pela utilização, o superficiário deverá pagar todos os encargos e tributos que incidam sobre o imóvel como um todo, terreno mais construção, como se proprietário fosse.

Esse direito pode ser transferido a terceiros, sem qualquer necessidade de autorização do concedente (proprietário do terreno), transferindo-se também por sucessão. O concedente apenas possui direito de preferência na eventual alienação do direito de superfície, visando primordialmente a consolidação da propriedade. Igualmente, o superficiário tem preferência na aquisição do terreno em caso de sua venda pelo concedente.

Uma vez finda a concessão, a construção passará a ser propriedade do concedente. Essa incorporação dar-se-á independentemente de indenização, a não ser que as partes convençionem em contrário no contrato de concessão.

Antes do prazo, a concessão pode se rescindir em caso de destinação diversa ao terreno que porventura venha a ser dada pelo superficiário.

Este artigo refere-se às leis da data em que foi publicado e pode ser reproduzido, no todo ou em parte, desde que citados a fonte e o seu autor.

Em relação à locação, apontamos a seguir as principais diferenças:

SUPERFÍCIE	LOCAÇÃO
É direito real (direito sobre a coisa, sobre o imóvel)	É direito pessoal (obrigacional, em relação aos contratantes)
Se perfaz por escritura pública com registro obrigatório no Registro Imobiliário, e com pagamento do imposto de transmissão municipal de 2% do valor do imóvel	Pode ser firmada por Instrumento Particular, com registro eventual no Registro Imobiliário, em caso de cláusula de vigência, e não tem imposto
Valor fixo (preço) pago à vista ou parcelado	Valor mensal (aluguel) atualizado anualmente
Pode ser gratuita	É sempre onerosa
Tempo determinado prorrogável somente com ajuste e de comum acordo	Tempo determinado prorrogável judicialmente e compulsoriamente (quando possuir 5 anos ou mais)
Encargos e tributos inerentes à qualidade de proprietário	Encargos e tributos contratados
Possibilidade de cessão (venda) a terceiros	Cessão a terceiros com anuência do locador
Em caso de alienação do terreno o direito de superfície subsiste	Em caso de alienação do imóvel, a locação só subsiste se houver cláusula de vigência
Devolução antecipada por mútuo acordo	Devolução antecipada pagando multa
Superficiário tem preferência na aquisição do terreno, mas uma vez não concedida, se resolve em perdas e danos	Locatário tem preferência na aquisição do imóvel locado, e uma vez não concedido, pode haver para si o imóvel, depositando o preço pago pelo terceiro adquirente
Medida judicial para a retirada do superficiário é a ação possessória com possibilidade de liminar	Medida judicial para a retirada do locatário é a ação de despejo sem liminar
A construção fica para o proprietário do terreno, com ou sem indenização	Benfeitorias se incorporam ao imóvel com ou sem indenização, mas podem ser retiradas, se fisicamente possível

Em linhas gerais, são estas as características e qualidades do Direito de Superfície, podendo ser uma opção à Locação, uma vez analisadas e confrontadas as suas principais diferenças, vantagens e desvantagens.

Artigo Publicado no www.migalhas.com.br, em 28 de agosto de 2009.

Este artigo refere-se às leis da data em que foi publicado e pode ser reproduzido, no todo ou em parte, desde que citados a fonte e o seu autor.