

O direito de superfície é um direito real que trata sobre a concessão da utilização de uma parcela de solo.

Dessa forma, o presente artigo tem o objetivo de demonstrar aspectos gerais e específicos, bem como as possibilidades de conflito, quanto ao **direito de superfície** no [ordenamento jurídico brasileiro](#).

CONCEITO



O direito de superfície, disposto tanto pelo Estatuto da Cidade quanto pelo Código Civil, consiste na concessão do direito de construir, realizar obras e plantios, concedida pelo(a) proprietário(a) do terreno à outra pessoa.

Esse terreno, em regra, não inclui a parte que compõe o subsolo, mas apenas a superfície.

Além disso, de acordo com a legislação civilista, durante o período da concessão, o titular do direito tem o dever de realizar o pagamento de todos os tributos e encargos que incidem sobre o imóvel como um todo.

Ou seja, o imóvel como um todo significa considerar todas as despesas que incidem sobre o

terreno somado à construção, como se fosse o(a) próprio(a) proprietário(a).

DUPLICIDADE DE FONTES

Como afirmado, este direito está regulado tanto pelo Código Civil, quanto pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Essa duplicidade de fontes pode gerar conflitos na aplicação desse direito, que na maioria dos casos são solucionados pela ponderação de princípios e normas gerais de validade jurídica.

No Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, o tema está disciplinado entre os artigos 21 a 24.

Em seguida, no Código Civil, aprovado em 2002, a regulamentação do direito se encontra nos artigos 1.369 a 1.377.

Por se tratar de lei mais abrangente, trataremos aqui do Código Civil e suas aplicações quanto às superfícies.

O DIREITO DE SUPERFÍCIE NO CÓDIGO CIVIL

No Código Civil, a regulação do direito **superfidiário** permite que, embora não façam parte da superfície, a área do subsolo e o espaço aéreo podem ser objeto de concessão do direito caso sejam inerentes ao contrato.

Esta possibilidade jurídica encontra-se disposta no parágrafo único do artigo 1.369 do Código, o qual traz em seu caput a regra e no parágrafo a exceção permitida pela lei.

Nesse sentido, se o objeto da concessão for a construção de piscinas esportivas, restará autorizado o uso do subsolo.

Além disso, o artigo Art. 1.373 do mesmo Código também dispõe sobre o direito de **preferência de compra** para o novo titular do direito ou proprietário, no caso de alienação do imóvel.

Ademais, para efetivação do direito, a doutrina indica a realização de um contrato. Assunto que será tratado adiante.

CONTRATO

[O contrato deverá ser registrado no cartório de imóveis](#) constando as informações

referentes à utilização e exploração das terras ou terrenos em questão.

Dessa forma, aquilo que está incorporado à superfície pertence a uma das partes, já o solo em si pertence ao proprietário do terreno.

Vale ressaltar que não se trata de uma possibilidade de co-propriedade, mas da presença de dois diferentes direitos com diferentes titularidades.

Além disso, o contrato deverá estipular acerca do pagamento da concessão do direito, nos termos do artigo 1.370 do Código Civil.

Concluindo, estas são as principais características e vantagens do **direito de superfície**. Gostou do conteúdo sobre e quer aprender mais sobre o universo do Direito? [Continue acompanhando nosso blog e siga nosso Instagram](#).