

COLEÇÃO CADERNOS



O DIREITO DE SUPERFÍCIE

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

Coordenação:

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Francisco José Rezende dos Santos
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

2



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

EDUARDO SÓCRATES CASTANHEIRA SARMENTO FILHO

Coordenação

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Francisco José Rezende dos Santos

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

O DIREITO DE SUPERFÍCIE

1ª edição

São Paulo

IRIB

2012

O DIREITO DE SUPERFÍCIE

Por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

EXPEDIENTE

Diretoria

Presidente: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • *Vice-Presidente:* Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • *Secretário-Geral:* José Augusto Alves Pinto (PR) • *1ª Secretária:* Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • *2ª Secretário:* Sérgio Busso (SP) • *Tesoureira-Geral:* Wanda Maria Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1º Tesoureiro:* Ari Álvares Pires Neto (MG) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Assistência aos Associados:* Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • *Diretora Legislativa:* Léa Emília Braune Portugal (DF) • *Diretor de Assuntos Estratégicos:* Emanuel Costa Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Internacionais:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor Especial de Implantação do Registro eletrônico:* João Carlos Kloster (PR) • *Diretor de Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Deliberativo

Presidente do Conselho Deliberativo: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • Stanley Queiroz Fortes (AM) • Vivaldo Affonso do Rêgo (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola Filho (GO) • José Wilson Pires Sampaio (MA) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Miguel Seba Neto (MS) • Haroldo Canavarros Serra (MT) • Cleomar Carneiro de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Miriam de Holanda Vasconcelos (PE) • Maria Elizabeth Paiva e Silva Muller (PI) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP).

Suplentes: Cicero Tadeu Ribeiro (AL) • Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso (DF) • Bruno Santolin Cipriano (ES) • Mauro Velasco da Silva (GO) • Ari Álvares Pires Neto (MG) • Renato Costa Alves (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Kedma Faria Tavares (PA) • Paula Izique Victorelli (PR) • Marcelo Braune (RJ) • Julio César Weschenfelder (RS) • Joélcio Escobar (SP).

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES).

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza • Frederico Henrique Viegas de Lima • João Pedro Lamana Paiva • Luiz Egon Richter • Marcelo Guimarães Rodrigues • Maria do Carmo Rezende Campos Couto • Mário Pazutti Mezzari • Ridalvo Machado de Arruda • Rodrigo Toscano de Brito • Ulysses da Silva.

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Fiscal: Alex Canziani Silveira (PR) • Inah Álvares da Silva Campos (MG) • Pedro Jorge Guimarães Almeida (AL) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Rubens Pimentel Filho (ES).

Suplentes: Bruno Santolin Cipriano (ES) • Wolfgang Jorge Coelho (MG) • Adriano Damásio (RS).

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Nicolau Balbino Filho (MG) • Oly Érico da Costa Fachin (RS).

Suplentes: Geraldo Mendonça (RJ) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Mário Pazutti Mezzari (RS).

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.
Copyright © 2012. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.
Impresso no Brasil.

Autoria:

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação editorial:

Andréa Vieira
Tatielly Diniz

Revisão:

Keila Mariana de A. Oliveira

Impressão e acabamento:

Athalaia Gráfica e Editora

Edição de arte:

Arte Grafia Comunicação
(31) 3487-4499
artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB
O Direito de Superfície. – São Paulo: IRIB, 2012.

40 p.

ISBN 978-85-99029-07-7

1. Direito de Superfície. 2. Direito registral. 3. Registro de imóveis. 4. Propriedade do solo.
5. Superficiário. 6. Alienação do direito de construir. 7. Direito de elevação. 8. Utilização
do subsolo. 9. IRIB. I. *Título: Coleção Cadernos IRIB – O Direito de Superfície.*

Todos os direitos reservados ao:



Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

Representação em Brasília: SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br
www.irib.org.br

SUMÁRIO

PARTE 1 – O DIREITO DE SUPERFÍCIE	7
1. Conflito aparente de normas	7
2. Compreensão do instituto	8
3. Definição do direito de superfície	9
4. Alcance prático do instituto	10
5. Objeto do direito superficiário	12
6. Direito de superfície de segundo grau e direito de elevação	12
7. A utilização do subsolo	12
8. Direito de superfície e a propriedade horizontal (condomínio edilício)	12
9. O aspecto temporal do instituto	14
10. Constituição, transmissão e extinção	14
11. A transmissão do direito de superfície	15
12. Extinção da superfície	16
13. O aspecto registral	17
Resumo sobre direito de superfície	18
PARTE 2 – PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO	21
PARTE 3 – MODELOS	28
PARTE 4 – REFERÊNCIA LEGISLATIVA	33
Bibliografia	36

PARTE 1

O DIREITO DE SUPERFÍCIE

1. Conflito aparente de normas

Circunstâncias históricas fizeram com que o direito de superfície fosse introduzido na legislação brasileira¹ em dois textos distintos e cronologicamente muito próximos – o Estatuto da Cidade e o Novo Código Civil –, apresentando unidade estrutural, mas com campos de incidência diferentes, além de normas conflitantes, fato que gera alguma dificuldade na sua aplicação.

O novo Código Civil não revogou expressamente a lei especial anterior, limitando-se a revogar o antigo Código Civil e a primeira parte do Código Comercial, na forma do art. 2.045.

O aplicador do direito, no atual estágio histórico, deve procurar harmonizar as normas provenientes de múltiplas fontes.²

Destarte, o correto é procurar integrar os dois textos que, na verdade, têm a mesma filosofia e estrutura, sendo possível superar supostas contradições.

É evidente que o legislador não quis revogar o Estatuto da Cidade, ocorrendo, involuntariamente, a edição de dupla legislação sobre o mesmo tema, como afirma J. Miguel Lobato Gómez:³

Entretanto, o mais adequado é pensar que ambas as regulamentações se integram em um todo orgânico, o ordenamento jurídico brasileiro, e, em consequência, deve proceder-se a uma interpretação sistemática, única, conjunta e integrada, de todo o complexo normativo relativo ao tema.

Um exame mais acurado revelará que, de fato, não há incompatibilidade insuperável entre os dois regramentos, mas antinomias aparentes, que são facilmente ultrapassadas pelo diálogo das fontes.

¹ O Código Civil de 1916 não albergou esse direito real. Todavia, no direito primitivo brasileiro, embora não houvesse regramento específico, houve aplicação do instituto. Nesse sentido, veja-se Frederico Henrique Viegas de Lima, invocando textos de Teixeira de Freitas e Pontes de Miranda, que informam ter sido empregado o direito superficiário no séc. XIX nas plantações de coco, nas quais os coqueiros não pertenciam ao dono do solo (em seu livro: *Direito Imobiliário Registral Na Perspectiva Civil-Constitucional*, Editora Sergio Antonio Fabris, p. 201).

² MARQUES, Cláudia Lima. Superação das Antinomias Pelo Diálogo das Fontes, *Revista de Direito do Consumidor* 51/34-67.

³ GÓMEZ, J. Miguel Lobato. A disciplina do direito superficiário no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista de Direito Civil*, n. 20, out./dez. 2004, p. 93. Editora Padma.

2. Compreensão do instituto

Tradicionalmente, vigora o princípio *superficies solo cedit*, que expressa o vínculo indissociável existente entre o solo e a superfície, de sorte que tudo aquilo que se planta ou se constrói pertence ao dono do solo.

Essa regra nada mais é do que a particularização do princípio genérico de que o acessório segue o principal (*accessorium sequitur principale*).

O art. 1.299 estabelece que “a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidades úteis ao seu exercício”.

Por sua vez, reza o art. 1.255 do NCC: “Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé terá direito de indenização”.

Observar que essa noção de principal e acessório tem sido abrandada e tornada relativa. Veja-se o disposto no parágrafo único do art. 1.255, regra que não tinha similar no código de 1916:

Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

De igual modo, o art. 1.230 daquele diploma legal retira do proprietário do solo o domínio sobre jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia elétrica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos em lei especial, sendo certo que parágrafo único assegura a exploração imediata do subsolo pelo proprietário.

Tal disposição está em consonância com a Constituição Federal de 1988, especialmente os arts. 20, IX e X, 21, 176 e 178, dentre outros.

Pois bem, apesar de não ser uma regra, como acima visto, o direito de superfície excepciona a regra do *superficie solo cedit*, já que permite a separação entre o domínio daquilo que é construído ou plantado e a propriedade do solo que abriga a construção ou plantação.

Não se apresenta, nessa situação, a figura jurídica de copropriedade, mas coexistência de dois direitos reais distintos.

Dessa maneira, o titular do solo poderá continuar a usar e dispor de sua propriedade, que é uma propriedade limitada pelo direito real de superfície, não podendo, entretanto, fazê-lo de forma a embarçar o uso pelo superficiário.

José Guilherme Braga Teixeira⁴ afirma que o proprietário terá a fruição do solo e

⁴ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. *Direito Real de Superfície*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 118.

do próprio terreno, enquanto não iniciada a obra ou a plantação, a exemplo do que dispõe o art. 1.532 do Código Civil Português.

Outros, entretanto, consideram que o proprietário continuará a usar e a dispor do solo naquilo que não é ocupado pela construção, não podendo, obviamente, atrapalhar o uso do superficiário.

A solução do problema deverá ser oferecida pelo contrato celebrado entre o fundeiro e o superficiário, como de resto acontecerá com a maioria das questões decorrentes da relação, diante da parcimoniosa regulamentação legal.

É certo que também poderá o fundeiro usar o subsolo, mesmo após a construção ou plantação, desde que não embarace o direito do superficiário. De igual modo, também poderá o fundeiro usar o solo, caso o direito de superfície incida sobre o subsolo.

Por fim, há consenso de que é possível instituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre a propriedade do fundeiro, independentemente da propriedade superficiária, assim como se admite a oneração da propriedade superficiária sem atingir a propriedade do fundeiro.

Isso, inclusive, é um fator indispensável para que o instituto venha a ter emprego prático como instrumento de política habitacional.

A constituição da hipoteca sobre a propriedade do fundeiro não alcançará a construção ou a plantação objeto da superfície anteriormente constituída, derogando, assim, o art. 1.474 do CC.

Logo, a hipoteca não abrangerá todas as acessões e os melhoramentos do imóvel, como indica a primeira parte do dispositivo mencionado, incidindo a parte final dessa norma, no sentido de que subsistem os ônus reais registrados anteriormente à hipoteca.

3. Definição do direito de superfície

Constitui-se a superfície um direito real autônomo. Embora não esteja inscrito no rol dos direitos reais em coisa alheia, esse é o entendimento majoritário da doutrina, como ensina J. Miguel Lobato Gomes.⁵

Nelson Rosenthal,⁶ entretanto, observa, com lucidez, o seguinte:

Em virtude da omissão do Estatuto da Cidade e do Código Civil quanto à natureza jurídica do modelo, repercute-se na doutrina uma polêmica. Seria o direito real de superfície uma verdadeira propriedade ou um direito real em coisa alheia?

A resposta é: ambos. O direito de superfície é um direito real sobre coisa alheia (lote ou gleba), pois sua formação resulta de uma concessão do titular da propriedade para fins de futura edificação

⁵ GÓMEZ, J. Miguel Lobato. Op. cit., p. 70.

⁶ ROSENTHAL, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Lúmen Júris Editora, 2006, p. 403.

(sobre ou sob o solo) ou plantação, que, quando concretizada pelo superficiário (concessionário), converterá o direito inicialmente incorpóreo, em um bem materialmente autônomo à propriedade do solo do concedente.

Quanto ao seu conteúdo, invoque-se Luiz Guilherme Loureiro,⁷ que assim define o instituto:

A superfície é um direito real, fixado por tempo determinado ou indeterminado, que confere ao superficiário a propriedade da construção ou plantação, ainda que em caráter resolúvel, gratuito ou mediante o pagamento de um pensão periódica e que pode ser transmitido por ato entre vivos ou causa mortis.

José Oliveira Ascensão,⁸ por sua vez, assevera o seguinte:

A superfície pode ser simplesmente definida como o direito real de ter a coisa própria incorporada em terreno alheio. **Isto basta para distinguir a superfície de qualquer outro direito real e para englobar todas as modalidades previstas** (Grifo do autor).

Esta observação é de extrema importância prática, sendo suficiente para tornar dispensável criar um longo e desnecessário capítulo que busque diferenciar o direito de superfície de institutos com alguma proximidade conceitual, como, por exemplo, a enfiteuse e o direito real de uso.

4. Alcance prático do instituto

Maurício Mota⁹ tece as seguintes considerações históricas quanto à utilização do direito de superfície:

Embora tenha uma rica história de construção e elaboração jurídica, o direito de superfície parece ter tido uma escassa utilidade para o desenvolvimento das instituições romanas. As fontes o contemplam de maneira fragmentária e episódica. [...] Com o direito de superfície não é diferente, e, **se ele não teve em Roma a aplicação efetiva de todas as suas potencialidades, não quer dizer, de maneira alguma, que não possa a vir a ser um instrumento jurídico bastante útil e necessário em outros ordenamentos** (Grifo do autor).

⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos. São Paulo: Ed. Método, 2002, p. 273.

⁸ ASCENSÃO, José Oliveira. Direitos Reais, 5ª ed. Coimbra: Ed. Coimbra Editora, p. 525.

⁹ MOTA, Maurício. Disponível em: <http://www.uerj.br-direito/publicacoes/marucio-mota/mm_2html>.

Mesmo modernamente, o direito superficiário não tem tido a utilização desejável. Na França, por exemplo, Gabriel Marty¹⁰ justifica a pouca utilização do instituto pelo aspecto sociológico, esclarecendo que a mentalidade latina não se adapta à ideia de que a propriedade não é um direito perpétuo, transmissível aos filhos e aos netos.

As possibilidades de aplicação da superfície são, todavia, ilimitadas.

Imagine-se o seguinte exemplo prático de aplicação: em solo alheio, a prefeitura do Rio de Janeiro construiria apartamentos para alojar os atletas dos Jogos Olímpicos de 2016, ficando os imóveis construídos para o proprietário do solo ao fim de 20 anos, por exemplo.

Inexistiriam custos com desapropriações ou compra dos terrenos, facilitando a concretização do projeto. Por outro lado, o proprietário e seus herdeiros teriam, ao término do prazo estipulado, a propriedade do imóvel com suas acessões e melhoramentos.

Não seria, pois, inteiramente contrária à mentalidade latina a aplicação do instituto, como antes afirmado, uma vez que no direito brasileiro, como se verá adiante, não é possível haver direito de superfície perpétuo.

Outra utilização do instituto poderá ocorrer em programas de habitação destinados à população de baixa renda.

A construção de casas pelo poder público, em terrenos de sua propriedade, ficando o início do pagamento da renda superficiária para o momento posterior ao término da construção.

Finalmente, poderia ser estipulado que o pagamento do *solarium* se daria por determinado número de anos, sendo que, ao término do prazo, a propriedade do solo se transferiria para o superficiário,¹¹ em cujas mãos se consolidaria, assim, o domínio pleno.

Entre particulares, tem-se notícia do emprego do instituto, até mesmo por pequenos proprietários que instituem o direito de superfície para que seja construído, por exemplo, um restaurante no seu terreno, voltando o imóvel para a propriedade familiar depois de 20 ou 30 anos, pagando-se o *solarium* no curso do contrato.

A vantagem é que o superficiário poderá, por exemplo, obter crédito com a hipoteca da sua propriedade superficiária, e o dono do terreno ainda terá a vantagem de não estar atado às rígidas e, por vezes, exageradas normas protecionistas da Lei de Locações.¹²

¹⁰ Apud: LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, p. 203.

¹¹ Adiante, examinar-se-á a possibilidade de a propriedade se consolidar na figura do superficiário e não nas mãos do fundo, como, normalmente, acontece no direito superficiário.

¹² Esclarece Jerônimo Romanello Neto que: “De modo geral, tanto o contrato de superfície como o contrato de locação são instrumentos viáveis para aqueles que não pretendem desfazer-se de seus imóveis, mas não podem ou não pretendem deles se utilizar (construir ou plantar). O contrato de superfície tem substituído com algumas vantagens os contratos de locação, principalmente aqueles que têm por objeto terrenos para fins comerciais ou industriais, por prazo igual ou superior a cinco anos. Nesse caso, a opção pelo contrato de superfície propicia ao proprietário ganhos econômicos maiores a longo prazo. Por exemplo, o terreno é contratado para a construção de um empreendimento comercial: o contrato é celebrado por prazo de vinte anos renovável por igual período; o superficiário constrói e, ao final do contrato, passa a construção para a propriedade plena do proprietário que, além do “aluguel” recebido no período, passa a ter uma propriedade mais valorizada” (O direito de Superfície na locação de imóveis. In: ELSIEVER. *Direito Imobiliário*, p. 292).

5. Objeto do direito superficiário

A doutrina majoritária¹³ se posiciona no sentido de que o direito de superfície somente pode ser constituído tendo como objeto um terreno, pois este termo é expressamente explicitado pelo legislador.

Há, todavia, opiniões¹⁴ no sentido de que é possível existir esta figura jurídica em terreno já construído.

6. Direito de superfície de segundo grau e direito de elevação

Alguns ordenamentos, como, por exemplo, o suíço, admitem aquilo que se denomina direito de superfície de segundo grau, hipótese em que o dono da propriedade superficiária concede a um terceiro a possibilidade de construir sobre sua propriedade, criando novo regime superficiário.

O direito brasileiro não acolheu tal forma de aproveitamento do direito de superfície.

Figura jurídica distinta e igualmente não regulada no direito brasileiro é o que se chama de direito de elevação ou sobrelevação.

Nessa hipótese, alguém constrói um novo andar sob uma construção já erguida, passando, ao término da empreitada, a existir um condomínio edilício (propriedade horizontal), o que não se confunde com direito de superfície.

7. A utilização do subsolo

O Código Civil não permite obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão (parágrafo único do art. 1.369 do CC).

Assim, não seria viável um direito de superfície para a construção de uma garagem em terreno alheio, mas seria possível a construção de tal garagem, desde que, sobre ela, fossem edificados diversos andares, como, por exemplo, uma superfície tendo como objeto a construção de um centro comercial.

Note-se que no âmbito do Estatuto da Cidade a limitação não incide, pois, expressamente, se refere à utilização do subsolo, da superfície e do espaço aéreo (parágrafo primeiro do art. 21 do EC).

8. Direito de superfície e a propriedade horizontal (condomínio edilício)

É complexa a questão que se põe no sentido de ser ou não permitida a instituição

¹³ Nesse sentido, veja-se: LIMA, Frederico Henrique Viegas. *O Direito de Superfície Como Instrumento de Planificação Urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, p. 379.

¹⁴ LIRA, Ricardo Pereira. O direito de Superfície e o Novo Código Civil. *Revista Forense* 364/ 251, p. 56. Em igual sentido, veja-se também Fernando Dias Menezes de Almeida. *Estatuto da Cidade. Comentários*, 2002, pp.117-118.

de um condomínio edilício em terreno alheio, aplicando-se o regime superficiário.

Parece, em princípio, estranha tal situação. É que o proprietário da unidade autônoma é titular também de uma fração ideal do solo. Como poderia, pois, compatibilizar essa propriedade da fração ideal do solo com a propriedade do solo já titularizada pelo fundeiro?

Luís A. de Carvalho Fernandes,¹⁵ apesar de reconhecer a controvérsia existente em relação ao tema, responde afirmativamente à pergunta formulada, utilizando os seguintes argumentos:

A primeira dificuldade que se poderia opor a este entendimento resultaria do facto de o direito de propriedade sobre o solo onde existe o edifício pertencer ao fundeiro, não podendo, como tal, ele ser coisa necessariamente comum, contra a estatuição do artigo 1.241, n. 1, al. A). É esta uma questão forma. O superficiário tem direito de manter no solo o edifício, com os poderes correspondentes à sua situação de superficiário. Posto isto, constituída a propriedade horizontal, aos superficiários-condôminos ficam a pertencer, em comum, esses mesmos poderes e tanto basta para satisfazer a exigência do 1.421. Não se vê razão para, na propriedade horizontal, o solo ter de pertencer aos condôminos em compropriedade, com exclusão de qualquer outra situação de contitularidade. O que o solo não pode ser é objecto do direito singular de qualquer condômino. Também a situação do fundeiro não é afectada, pois não há alteração dos poderes incidentes sobre o solo, mas somente uma diferente titularidade dos mesmos. Mais significativa se diria, até, à primeira vista, uma outra objecção, fundada agora na circunstancia de o direito de superfície poder ser temporário, enquanto o direito de propriedade horizontal se configura, na lei, como perpétuo. Ao qualificarmos este último como um tipo autónomo de direito real de gozo, demarcando-o da propriedade, afasta-se o aparente rigor do argumento. De qualquer modo, não se pode esquecer que, na situação em análise, o titular do direito à fracção é primordialmente superficiário e só depois condomínio.

Cumprе, finalmente, salientar, sem pretender dar ao argumento valor decisivo, a circunstancia de ser prática social e jurídica corrente a existência de edifícios sobre que incide um direito de superfície constituído em propriedade horizontal, sem que se tenham verificado, a este respeito, dúvidas, tanto na titulação notarial, como na inscrição registral do correspondente negócio.

¹⁵ Op. cit., pp. 403-404.

Henrique Viegas,¹⁶ por sua vez, considera incabível a constituição de uma propriedade horizontal sobre um imóvel concedido em superfície, em razão da dificuldade já apontada. Todavia, vislumbra a seguinte possibilidade:

Nada impede que as partes, dentro da faculdade que possuem de pactuar, estabeleçam uma figura semelhante à da propriedade horizontal. Basta que o acordo mencione, especificamente, que o objeto do direito de superfície é a construção de uma edificação a ser dividida em unidades, facultada a sua cessão pelo superficiário a terceiros, pelo tempo que durar a concessão da superfície. Para caracterizar esta forma de propriedade, as partes poderão utilizar-se de algumas normas relativas aos condomínios em edifícios contidas no Código Civil de 2002, desde que não contrariem a natureza jurídica do direito de superfície.

9. O aspecto temporal do instituto

O nosso Código Civil, de forma clara, não admite a superfície perpétua. Igualmente, o faz o Estatuto da Cidade, pois prazo indeterminado a que se refere a lei especial não se coaduna com a noção de perpetuidade.

Como não estabeleceu prazo máximo, é fácil burlar a proibição quanto à perpetuidade, bastando, por exemplo, que as partes estabeleçam um direito de superfície de 500 anos.

Por isso, melhor o critério legislativo que estabelece tempo máximo de duração para o direito de superfície: 99 anos, no direito inglês, e 75 anos, quando instituído por pessoa de direito público, e 99 anos entre particulares, na Espanha.

10. Constituição, transmissão e extinção

Tanto na disciplina do Código Civil, quanto do Estatuto da Cidade, o direito de superfície somente se constitui por escritura pública registrada no cartório do Registro de Imóveis.

Destarte, ainda que o valor do direito de superfície seja inferior ao limite de 30 salários-mínimos estabelecidos no art. 108 do CC, impõe-se a forma pública, o que não deixa de ser uma contradição.

Questão que causa certa polêmica é a de saber se é ou não possível surgir o direito de superfície pela usucapião.

Legislações alienígenas, como a de Macau e da Alemanha, admitem expressamente a usucapião sobre a propriedade superficiária.

Os legisladores de ambos os diplomas que tratam do tema não previram, expressa-

¹⁶ Op. cit., pp. 383-384.

mente, tal hipótese, possivelmente em razão de ser difícil identificar se o possuidor age como dono em relação ao solo ou só em relação à superfície.

A omissão, assim, parece ter sido proposita.

José Guilherme Loureiro,¹⁷ entretanto, sustenta o cabimento da usucapião, afirmando o seguinte:

Cumpra ressaltar, ainda, que alguém seja possuidor de boa-fé e justo título embora tenha adotado as cautelas legais para a aquisição do direito de superfície (vg., mediante contrato por instrumento público), pode ocorrer que o título fosse eivado de nulidade, desconhecida do adquirente (v.g., aquisição a non domino). Nada impede que o possuidor de boa-fé venha, verificada a prescrição aquisitiva, a usucapir a superfície.

Essa matéria, como muitas outras, será resolvida pela doutrina e pelo trabalho jurisprudencial, como adverte Ricardo Lira:

Entendemos que o direito de superfície, como está previsto nos dois diplomas legais, no novo Código Civil e no Estatuto da Cidade, deve sofrer o **impacto da experiência vivida, deve receber as achegas do direito aplicado, mas, no entanto, não excluímos a possibilidade de que, dentro de algum tempo, nova formulação seja adotada** (Grifo do autor).

11. A transmissão do direito de superfície

O direito de superfície pode ser transmitido por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

Ao contrário do que ocorre com a enfiteuse, em que é devido o laudêmio, não pode haver pagamento de importância pela transmissão, na forma do parágrafo único do art. 1.372 do CC.

Tal regra, embora não prevista expressamente, deve ser aplicada também aos casos submetidos ao Estatuto da Cidade.

Nesse sentido, veja-se Sílvia Sálvia Venosa:¹⁸

Essa proibição não é mencionada no Estatuto da Cidade e pode dar margem à interpretação que não se aplica às concessões de superfície urbana. A nosso ver, essa restrição deve permanecer em qualquer caso, pois o Código Civil deve ser empregado supletivamente no que for omissa a lei especial.

¹⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos Reais*. São Paulo: Método, 2011, p. 267.

¹⁸ VENOSA, Sílvia Sálvia. *Direito Civil*. Vol. IV. *Direitos Reais*. 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2003, p. 473.

De qualquer modo, deve ser observado o direito de preferência recíproco entre fun-deiro e superficiário, pois o objetivo é consolidar em uma única pessoa a propriedade (art. 22 do EC e art. 1.373 do CC).

O descumprimento do direito de preferência não gera a nulidade do ato. Logo, vedado ao oficial registrador ou ao tabelião exigir prova do alienante no sentido de que notificou os interessados.

Há quem sustente que o descumprimento da norma implicaria dever de indenizar. A maioria, com razão, entretanto, considera aplicável, por analogia, a norma do art. 513 do Código Civil, cabendo ao prejudicado realizar, no prazo de 6 meses, o depósito do preço, adjudicando a propriedade.

Sobre esta questão, veja-se J. Miguel Lobato Gómez:¹⁹

tampouco será muito fácil dar solução satisfatória a estes problemas acudindo, como propõe venosa, ao regime geral da preempção ou preferência estabelecido, em sede de contrato de compra e venda, pelos artigos 513 do próprio código. Porem, é a única possibilidade lógica de preencher o vazio deixado pelo legislador (RTDC, p. 89).

Marco Aurélio Bezerra de Melo,²⁰ por sua vez, invoca os arts. 28 e 29 da Lei nº 8.245/1991.

Também se transmite o direito aos herdeiros por morte do superficiário, na forma do art. 1.372 do CC.

12. Extinção da superfície

O direito de superfície se extingue nas seguintes hipóteses: a) término do prazo; b) perecimento do solo; c) dar destinação diversa da contratada; d) desapropriação; e) distrato; f) renúncia; g) 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 do NCC.

J. Miguel Lobato Gómez²¹ considera não ser possível o pacto que atribua a construção ao superficiário, findo o prazo de vigência do contrato:

¹⁹ GÓMES, J. Miguel Lobato. Op. cit., p. 89.

²⁰ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Código Civil Comentado*. Rio de Janeiro: Lúmen Iuris, 2004, p. 243.

²¹ GÓMEZ, J. Miguel Lobato. Op. cit., pp. 106-107.

Apesar de todas estas razoáveis considerações, parece mais ajustado ao direito pensar, como faz intuitivamente a maioria dos autores que se ocupam do tema, que o pacto em contrário a que aludem estas normas se refere à indenização em favor do superficiário e não à reversão do edificado (posição do legislador espanhol no art. 289, 3).

Não vejo, todavia, nenhum inconveniente, seja de ordem econômica, seja de natureza técnica, para que isso não possa ser contratado, sendo, por vezes, necessário para a consecução de resultados sociais a que se presta a utilização do direito superficiário, como no exemplo citado no capítulo referente ao alcance prático do instituto.

13. O aspecto registral

Há sistemas registrais, como o alemão e o suíço, que adotam a solução de considerar o direito de superfície quase que um imóvel distinto, abrindo-se uma matrícula para essa propriedade, o que poderia, inclusive, facilitar futuros registros e averbações referentes à propriedade superficiária, evitando-se dificultar a leitura de uma matrícula única.

Ao término do contrato, esse fôlio autônomo seria encerrado, voltando-se a utilizar aquele originalmente aberto.

Apesar de advogar essa ideia, Frederico Viegas²² reconhece que, diante da legislação em vigor, não se pode imaginar um fôlio registral autônomo para o direito de superfície.

Como direito real que é, a superfície será constituída pelo registro na matrícula do imóvel, que irá abrigar esse novo direito.

Por outro lado, no momento da extinção do direito, bastará fazer uma averbação dando conta desse fato, como se verifica da simples leitura dos arts. 1.369 do Código Civil, 24, 2º, do EC, 167, I, 39 e 167, II, 20, da LRP.

*** Nota:** para a finalidade deste projeto, o autor resumiu texto de sua autoria, publicado no *Boletim Eletrônico do IRIB* nº 2.375, de 7 de abril de 2006, que pode ser acessado em sua integralidade no *site* do IRIB www.irib.org.br.

²² LIMA, Frederico Henrique Viegas. Op. cit., p. 337.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

1) Definição: é um direito real sobre coisa alheia e se apresenta como um desdobramento da propriedade. É 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).

2) Características:

- a) o direito de superfície permite a separação entre o domínio daquilo que é construído ou plantado e a propriedade do solo que abriga a construção ou a plantação.
- b) não existe a figura jurídica de copropriedade, mas coexistência de dois direitos reais distintos.
- c) o titular do solo poderá continuar a usar e a dispor de sua propriedade, que é uma propriedade limitada pelo direito real de superfície, não podendo, entretanto, fazê-lo de forma a embaraçar o uso pelo superficiário.

3) Legislação: devem ser utilizadas as regras do Estatuto da Cidade sempre que o *direito superficiário* for utilizado como instrumento de política urbanística e em razão da pessoa que o institui. Assim, no caso de utilização pelos particulares, incidem as regras do Código Civil, mesmo que o solo esteja situado no perímetro urbano. No Código Civil, o direito de superfície será um instrumento destinado a atender a interesses e necessidades privados. As regras do CC têm caráter geral (art. 1.377), prevalecendo disposições de lei especial na hipótese de instituição do direito de superfície pelo poder público.

Exemplos: se o município desafetar uma praça e instituir o direito de superfície para explorar como estacionamento, incidirão as regras do Estatuto da Cidade. Se é o particular que constrói uma piscina no terreno vizinho sob o regime superficiário, aplicar-se-ia o Código Civil.

4) Objeto: a doutrina majoritária se posiciona no sentido de que o direito de superfície somente pode ser constituído tendo como objeto um terreno, pois este termo é expressamente explicitado pelo legislador. Há, todavia, opiniões no sentido de que é possível existir esta figura jurídica em terreno já construído, como no direito alemão, suíço e português, especialmente diante da redação do art. 21, § 1º, do EC. É o que se chama de direito de superfície por cisão, ou seja, já tendo construção erguida no terreno.

- a) Em imóvel urbano: é o poder de edificar em solo alheio, sendo proprietário da obra construída enquanto durar o contrato.
- b) Em imóvel rural: é o direito de plantar em solo alheio, adquirindo a propriedade da plantação.

- 5) **Título:** o direito de superfície constitui-se mediante escritura pública (art. 1.369 do CC). Não incide possibilidade de exceção contida no art. 108 do CC.
- 6) **Transmissão:** 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).
- 7) **Preferência:** em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições (art. 1.373). Mas o descumprimento do direito de preferência não gera a nulidade do ato. Logo, vedado ao oficial registrador ou ao tabelião exigir prova do alienante no sentido de que notificou os interessados.
- 8) **Duração:** é um direito temporário, devendo o título fixar o prazo de sua duração. Por isso, é também considerado como uma propriedade resolúvel, pois o proprietário superficiário pode transmiti-lo a terceiros, contudo, o adquirente recebe-o vinculado à condição resolutiva temporal.
- 9) **Partes:** o fideiussor (proprietário do solo) e o superficiário (proprietário da construção ou plantação).
- 10) **Prestação:** é denominada *solarium*.
- 11) **Direitos e deveres:**
- o proprietário terá a fruição do solo e do próprio terreno enquanto não iniciada a obra ou a plantação.
 - o proprietário continuará a usar e dispor do solo naquilo que não é ocupado pela construção, não podendo, obviamente, atrapalhar o uso do superficiário.
 - o contrato deve estabelecer a respeito da possibilidade de uso, pelo proprietário, do restante do terreno onde não há construção ou plantação.
 - o fideiussor poderá usar o subsolo, mesmo após construção ou plantação, desde que não embarace o direito do superficiário. De igual modo, também poderá o fideiussor usar o solo, caso o direito de superfície incida sobre o subsolo.
 - extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização. Contudo, o art. 1.375 do CC permite que as partes estipulem no contrato futura indenização a favor do superficiário.

12) Onerações: é possível instituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre a propriedade do fundeiro, independentemente da propriedade superficiária, assim como se admite a oneração da propriedade superficiária sem atingir a propriedade do fundeiro. A constituição da hipoteca sobre a propriedade do fundeiro não alcançará a construção ou a plantação objeto da superfície anteriormente constituída, derogando, assim, o art. 1.474 do CC. A hipoteca não abrangerá todas as acessões e melhoramentos do imóvel, como indica a primeira parte do dispositivo mencionado, incidindo a parte final dessa norma, no sentido de que subsistem os ônus reais registrados anteriormente à hipoteca.

13) Direito de superfície de segundo grau e direito de elevação:

- a) Direito de segundo grau: alguns ordenamentos admitem aquilo que se denomina direito de superfície de segundo grau, hipótese em que o superficiário (dono da propriedade superficiária) concede a um terceiro a possibilidade de construir sobre sua propriedade, criando novo regime superficiário. O direito brasileiro não acolheu tal forma de aproveitamento do direito de superfície.
- b) Direito de elevação: também não foi regulado no nosso direito, o que se chama de direito de elevação ou sobrelevação. Nessa hipótese, alguém constrói um novo andar sob uma construção já erguida, passando, ao término da empreitada, a existir um condomínio edilício (propriedade horizontal), o que não se confunde com direito de superfície.

14) A utilização do subsolo: o Código Civil não permite obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão (parágrafo único do art. 1.369 do CC). Essa limitação não existe no âmbito do Estatuto da Cidade, pois, expressamente, se refere à utilização do subsolo, da superfície e do espaço aéreo (§ 1º do art. 21 do EC).

15) Extinção da superfície: o direito de superfície se extingue nas seguintes hipóteses: 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 NCC.

16) O aspecto registral: os doutrinadores brasileiros reconhecem que, diante da legislação em vigor, não se pode imaginar uma matrícula autônoma para o direito de superfície. Assim, como direito real que é, a superfície será constituída pelo registro na matrícula do imóvel que irá abrigar esse novo direito. Para fins de seu cancelamento, bastará fazer uma averbação na matrícula do imóvel, dando conta desse fato (art. 1.369 do Código Civil, art. 24, 2º, EC, 167, I, 39 e 167, II, 20, da LRP).

PARTE 2

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – DIREITO DE SUPERFÍCIE

PROTOCOLO nº _____

MATRÍCULA (S) nº _____

S = Sim

N = Não

NA = Não se aplica

				S	N	NA
ANÁLISE DA MATRÍCULA						
1	Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual devem estar indicado(s) o(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.					
DOCUMENTO						
2	Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando no cartório sobre o mesmo imóvel?					
3	Observar que na instituição do direito de superfície é da essência do ato a escritura pública, de sorte que não se acolhe instrumento particular, mesmo que o valor seja inferior ao previsto no art. 108 do Código Civil.					
4	Se lavrada em outra comarca, está acompanhada do sinal público do tabelião (ou escrevente) ou, caso este já exista arquivado neste cartório, foi confirmada a sua assinatura?					
5	Se a escritura pública for de outro Estado, foi confirmada a procedência de veracidade e de autenticidade por telefone? <input type="checkbox"/> Ligar no Tabelionato, conferir o telefone pelo <i>site</i> do Min. Justiça, ou CNJ. NUNCA conferir pelo telefone indicado PELA ESCRITURA. (Idem para procurações)					
6	Se o imóvel tiver origem em outra circunscrição e for necessária a abertura de matrícula, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações? Nota: não existe, na lei, exigência de prazo de validade dessas certidões. Considera-se razoável o prazo de 30 dias, que é o mesmo utilizado no art. 1º, IV, do Dec. nº 93.240/1986.					
7	Deve ser emitida Declaração de Operação Imobiliária – DOI?					

		S	N	NA
DAS PARTES				
8	O(s) instituidor(es) da superfície é(são) o(s) proprietário(s) do imóvel?			
9	O(s) instituidor(es) está(ão) qualificado(s) na matrícula com nome completo, RG e CPF?			
10	Há necessidade de averbação anterior ou posterior para inserção ou alteração de dados pessoais (correção de RG, CPF, alteração de nome etc.) ?			
11	O estado civil dos instituidores é o mesmo que consta no registro?			
12	O cônjuge é o mesmo que consta na matrícula?			
13	Há necessidade de averbação da certidão de casamento do(s) instituidor(es)? Nota: é necessário averbar certidão de casamento: <input type="checkbox"/> se o instituidor é casado na matrícula, mas não consta o nome de seu cônjuge e/ou o regime de bens. <input type="checkbox"/> se na escritura ele comparece casado e na matrícula é solteiro, divorciado ou viúvo.			
14	Havendo comunicação do bem, compareceram os dois ao ato, como outorgantes?			
15	Analisar o regime de bens para ver se é necessária a cônjuge como instituidor ou simples anuência ou autorização do cônjuge ou se esta pode ser dispensada. É necessária a outorga conjunta dos cônjuges: <input type="checkbox"/> no regime de comunhão de bens e no regime de comunhão parcial de bens <input type="checkbox"/> no regime de separação obrigatória de bens, se o bem foi adquirido após o casamento (aquestos) Súmula nº 377 do STJ <input type="checkbox"/> no regime de participação final dos aquestos, exceto se no pacto antenupcial foi pactuada a livre disposição de bens imóveis particulares (art. 1.656 do CC). Nota: é desnecessária a anuência ou a outorga do cônjuge se o casamento for pelo regime de separação convencional de bens (com pacto antenupcial), desde que a aquisição tenha sido feita somente em nome do cônjuge instituidor (art. 1.647 do CC).			
16	Se no registro há informação de que o proprietário instituidor vive em união estável, há anuência do companheiro ou outorga conjunta?			
17	Há necessidade de prévio registro de partilha de bens?			

		S	N	NA
	Ex.: se o instituidor era casado na matrícula e comparece vendendo já em estado civil de separado, divorciado ou viúvo.			
18	Se o instituidor for menor, incapaz, interdito ou espólio, foi mencionado o alvará judicial autorizando o negócio? <input type="checkbox"/> constam os dados que identificam o alvará (juízo, data, processo no qual foi expedido)? <input type="checkbox"/> o estado civil do proprietário mencionado no alvará é o mesmo que consta na matrícula ?			
19	Se o INSTITUIDOR for PESSOA JURÍDICA, foi indicado: <input type="checkbox"/> CNPJ <input type="checkbox"/> sede <input type="checkbox"/> nome completo e demais dados do representante que assina o ato <input type="checkbox"/> a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de PJ competente, o artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
20	Constam todos os dados de qualificação do superficiário e de seu cônjuge? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
21	Se o SUPERFICIÁRIO for PESSOA JURÍDICA, foi indicado: <input type="checkbox"/> CNPJ <input type="checkbox"/> sede <input type="checkbox"/> nome completo e demais dados do representante que assina o ato <input type="checkbox"/> a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de PJ competente, o art. do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
22	Há intervenientes ou anuentes no título?			
23	Se há intervenientes, eles estão devidamente qualificados? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
24	Os instituidores estão representados por procurador? Caso positivo, há menção à data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
25	Os superficiários estão representados por procurador? Caso positivo, há menção à data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			

		S	N	NA
26	As partes ou seus procuradores assinaram o título?			
27	Todos os nomes das partes no campo das assinaturas coincidem com os que foram mencionados no preâmbulo da escritura?			
IMÓVEL				
28	A identificação e descrição do imóvel constante do título são idênticas àquelas constantes da matrícula?			
29	Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de contribuinte no cadastro fiscal municipal, mudança de nome da rua etc.)			
30	Há construção no terreno? Segundo a doutrina majoritária, não pode haver construção no terreno (observar, contudo, que há opiniões em sentido contrário)			
31	Há previsão quanto ao uso do solo pelo proprietário instituidor, de modo a não prejudicar o uso do imóvel pelo superficiário?			
32	Tratando-se de lote proveniente de loteamento aprovado sob a égide do Dec.-Lei nº 58/1937 ou Lei nº 6.766/1979, há na matrícula a averbação de eventuais restrições urbanísticas, fixadas pelo loteador, que recaem sobre o loteamento ? (art. 26, VII, da Lei nº 6.766/1979. Nota: Se não houver averbação, devem ser examinados o memorial do loteamento e o contrato padrão arquivado, para certificar se não houve omissão na matrícula. <input type="checkbox"/> Se houver omissão, fazer averbação <i>ex-officio</i> , incluindo as restrições antes de efetuar o registro da alienação.			
33	Se o imóvel for rural, o imóvel onerado corresponde exatamente ao descrito na matrícula?			
34	Se não corresponder, é necessária prévia retificação com base no art. 213 da Lei nº 6.015/1973?			
35	Na matrícula constam os dados cadastrais do imóvel? <input type="checkbox"/> número do CCIR e seus dados: área total, FMP, modulo fiscal etc. <input type="checkbox"/> número de cadastro na Receita Federal (NIRF). Se não constam esses dados, deve ser feita prévia averbação.			
36	Pela área do imóvel, deve ser exigido o levantamento georreferenciado, devidamente certificado pelo Incra? (Lei nº 10.267/2001 e Decretos nºs 4.449/2002 e 5.570/2005)			

		S	N	NA
37	O superficiário é estrangeiro (pessoa física ou jurídica) ou brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro? <input type="checkbox"/> Se a resposta for positiva, é necessário o registro no Livro de Estrangeiro. <input type="checkbox"/> verificar, pela dimensão da área, se há necessidade de autorização do Incra para a aquisição.			
ÔNUS E GRAVAMES				
38	Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus NÃO impeditivo do negócio (hipoteca convencional, penhora em execução comum, arresto, servidão, usufruto)?			
39	Se há algum ônus NÃO impeditivo ele foi mencionado na escritura?			
40	Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus IMPEDITIVO do negócio: <input type="checkbox"/> penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991); <input type="checkbox"/> cláusula de inalienabilidade; <input type="checkbox"/> hipoteca censual rural; <input type="checkbox"/> hipoteca do SFH; <input type="checkbox"/> averbação de indisponibilidade de bens; <input type="checkbox"/> promessa de compra e venda a terceiro; <input type="checkbox"/> alienação fiduciária a favor de terceiro; <input type="checkbox"/> outros; Especificar:			
41	Existe requerimento do interessado e autorização do credor, com firma reconhecida, para cancelamento prévio desse ônus?			
42	Em caso negativo, existe anuência do credor no título? Nota: a alienação com anuência do credor apenas é possível se o ônus consistir em hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros, os demais ônus impedem a alienação.			
O NEGÓCIO JURÍDICO – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES				
43	O negócio é oneroso? Consta o valor do <i>solarium</i> ?			
44	Consta prazo de vigência? Observar que não pode haver direito de superfície em caráter perpétuo. Nota: o prazo deve ser mencionado no teor do registro			

		S	N	NA
QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS				
45	Consta na escritura a quitação do imposto de transmissão? <input type="checkbox"/> ITBI – se a constituição for em caráter oneroso. <input type="checkbox"/> ITCMD – se a constituição for em caráter gratuito.			
46	Caso a legislação municipal permita o pagamento do ITBI posterior à lavratura da escritura as guias pagamento comprovando a quitação desse imposto foram juntadas ao título? Nota: Nessa hipótese, as guias devem ficar arquivadas no Registro de Imóveis (ou digitalizadas/microfilmadas).			
CERTIDÕES				
47	Consta na escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados ou a sua dispensa? Nota: verificar nas normas estaduais se há possibilidade de dispensa dessas certidões.			
48	Consta que foram apresentadas as certidões fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel ou a sua dispensa? (§ 2º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			
49	Consta na escritura que foram apresentadas as certidões de registros de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e a de ônus reais, todas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de 30 (trinta) dias? (§ 1º, IV, do Dec. nº 92.340/1986).			
50	A apresentação das certidões expedida pelo Registro de Imóveis, previstas no item anterior, não eximirá o proprietário de declarar na escritura, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. ESTA DECLARAÇÃO CONSTA NA ESCRITURA? (§ 3º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			
51	Sendo rural, consta a o CCIR atual (em vigor) e a quitação com o ITR dos últimos 5 anos? (art. 22, §3º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966).			
52	Há na escritura declaração do Tabelião (ou escrevente que a lavrou), atestando que cientificou as partes envolvidas da possibilidade de obtenção da CNDT – Certidão Negativa de Débitos trabalhistas em nome do(s) vendedores? (Recomendação nº 3/2012 do CNJ).			

S	N	NA
---	---	----

BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS			
53	Verificar se o valor fiscal do direito transmitido é maior do que o valor do negócio jurídico, para fins de cálculo dos emolumentos.		

Anotações _____

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da Corregedoria estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas desta planilha.

PARTE 3

MODELOS

Modelo 1 – Concessão Gratuita de Superfície

(com indenização pelas construções)

Matrícula 1.000

15 de agosto de 2012

Imóvel: Lote 01 da quadra 20 do Loteamento denominado Solar Azul, perímetro urbano desta cidade de (x), com área de 500,00, de formato regular, com frente para a Rua Holanda, distante 50m da rua Dinamarca, medindo linearmente 25m de frente, 20m pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel confrontando com o lote 02 da quadra 20 (matrícula 700), 20m do lado esquerdo confrontando com o lote 01 da quadra 20 (matrícula 450) e 25m pelos fundos, confrontando com o lote 19 da mesma quadra (Matrícula 500).

Cadastro: Imóvel cadastrado pela municipalidade sob n. XXXX.

Proprietário: MARTA MARIA DA SILVA, brasileira, solteira, comerciante, portadora do RG n. X e CPF n. XX, residente na Rua Marechal Floriano n. 20, Parque do Lago, nesta cidade de (x).

Registro anterior: Transcrição n. 35.000 do Livro 3-O, de 15/3/1970.

R-1-1.000 – Protocolo n. XX de 10 de agosto de 2012 – **CONCESSÃO DE SUPERFÍCIE** – Pela escritura pública de concessão de superfície, lavrada em (data), no 1º Tabelionato de Notas de (...), livro n. xx, folhas xx, a proprietária MARIA MARTA DA SILVA, já qualificada, concedeu a **JOSÉ DE SOUZA**, brasileiro, motorista, RG XXX, CPF XXX, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Benedito Santos, nº 001, em (Cidade), o DIREITO DE SUPERFÍCIE sobre uma parte determinada no imóvel aqui matriculado, para fins exclusivos da construção de um prédio residencial para sua moradia, dentro dos limites estabelecidos na seguinte descrição: **Área com 200m²**, localizada no canto direito, de quem da rua Holanda olha para o imóvel, medindo 10,00 metros de frente para a dita rua; 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 19 da quadra 20 do mesmo loteamento; 20,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 02 da quadra 20 (matrícula 700) ; e 20,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o remanescente do terreno desta matrícula 1.000. O direito de superfície foi concedido de forma GRATUITA e VITALÍCIA e não permanente,

perdurando exclusivamente pelo tempo de vida do superficiário extinguindo-se por completo e de pleno direito, com a sua morte. A concessão da superfície não é passível de transmissão a herdeiros ou sucessores a qualquer título do superficiário, em razão do seu falecimento. consolidando-se, nesse caso, a propriedade plena da área na pessoa da concedente com apresentação da certidão de óbito neste Registro de Imóveis, ocasião em que promover-se-á a baixa ou cancelamento desta concessão. Foi estipulada uma indenização prévia a ser paga pela concedente ao superficiário no valor de R\$ 150.000,00 pelas acessões, melhorias, construções e outras benfeitorias introduzidas na área, a ser paga em 30 parcelas iguais, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 5.000,00 cada uma, com vencimento da primeira em 15/01/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O pagamento da primeira parcela ficará condicionado à prévia apresentação do habite-se do prédio a ser construído na área e da CND do INSS. A concedente não estará obrigada a pagar a indenização ao superficiário ou a seus herdeiros se o habite-se ou a CND relativos ao prédio não forem expedidos na vigência da concessão, em função de irregularidades na obra ou nos recolhimentos previdenciários. Se ocorrer o falecimento do superficiário antes da liquidação dos pagamentos a cargo da concedente, esta deverá liquidá-los antecipadamente, pelo saldo devedor a valor presente endereçado aos herdeiros identificados e comprovados ou em Juízo. Constando da escritura todas as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante do registro. Constatou na escritura que a concessão foi isenta do recolhimento do ITCMD. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor fiscal atribuído ao imóvel: R\$ 65.000,00. (local e data). Oficial,

Modelo 2 – Concessão Onerosa de Superfície

(pagamento à vista e sem indenização)

R-1-1.000 – Protocolo n. XX de 10 de agosto de 2012 – **CONCESSÃO DE SUPERFÍCIE** – Pela escritura pública de concessão de superfície, lavrada em (data), no 1º Tabelionato de Notas de [...], livro n. xx, folhas xx, a proprietária MARIA MARTA DA SILVA, já qualificada, concedeu a **JOSÉ DE SOUZA**, brasileiro, motorista, RG XXX, CPF XXX, separado judicialmente, e a **ANA CLARA MACIEL**, brasileira, enfermeira, solteira, RG xxx, CPF XXX, ambos residentes e domiciliados na Rua Benedito Santos, nº 001, em (Cidade), pelo valor de R\$ 40.000,00 já pagos e quitados, o DIREITO DE SUPERFÍCIE sobre uma parte determinada no imóvel aqui matriculado, para fins exclusivos da construção de um prédio residencial para sua moradia, dentro dos limites estabelecidos na seguinte descrição: **Área com 200m²**, localizada no canto direito, de quem da rua Holanda olha para o imóvel, medindo 10,00 metros de frente para a dita rua; 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 19 da quadra 20 do mesmo loteamento; 20,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 02 da quadra 20 (matrícula 700); e 20,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o remanescente do terreno desta matrícula 1.000. O direito de superfície foi concedido de forma ONEROSA e não permanente, perdurando pelo prazo de 20 anos contados a partir da data da escritura. A concessão da superfície é passível de transmissão a herdeiros ou sucessores a qualquer título dos superficiários, em razão do falecimento de qualquer um deles, prevalecendo pelo prazo estipulado. Decorrido o prazo, consolidar-se-á a propriedade plena da área na pessoa da concedente-fundeiro, Nenhuma indenização será devida aos sucessores dos superficiários pelas acessões, melhorias, construções e outras benfeitorias introduzidas na área. Consta da escritura outras cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante do registro. Consta, ainda, que foi pago o ITBI referente a esta transação sobre o valor de R\$ 65.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. (local e data). Oficial,

Modelo 3 – Concessão Onerosa de Superfície (*pagamento de solarium*)

R-1-1.000 – Protocolo n. XX de 10 de agosto de 2012 – **CONCESSÃO DE SUPERFÍCIE** – Pela escritura pública de concessão de superfície, lavrada em (data), no 1º Tabelionato de Notas de (...), livro n. xx, folhas xx, a proprietária MARIA MARTA DA SILVA, já qualificada, concedeu a **JOSÉ MARCOS DE SOUZA**, brasileiro, motorista, RG XXX, CPF XXX, separado judicialmente, e a **ANA CLARA MACIEL**, brasileira, enfermeira, solteira, RG xxx, CPF XXX, ambos residentes e domiciliados na Rua Benedito Santos, nº 001, em (Cidade) o DIREITO DE SUPERFÍCIE sobre uma parte determinada no imóvel aqui matriculado, para fins exclusivos da construção de um prédio residencial para sua moradia, dentro dos limites estabelecidos na seguinte descrição: **Área com 200m²**, localizada no canto direito, de quem da rua Holanda olha para o imóvel, medindo 10,00 metros de frente para a dita rua; 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 19 da quadra 20 do mesmo loteamento; 20,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 02 da quadra 20 (matrícula 700); e 20,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o remanescente do terreno desta matrícula 1.000. O direito de superfície foi concedido de forma ONEROSA e VITALÍCIA, pelo valor de R\$ 40.000,00 que deverá ser pago em 40 prestações mensais no valor de R\$ 1.000,00 cada uma, vencendo a primeira no dia 02 do mês de setembro de 2012 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. O direito de superfície é vitalício perdurando exclusivamente pelo tempo de vida dos superficiários e com o falecimento de um deles, o direito vigorará em benefício integral do sobrevivente, até seu falecimento, extinguindo-se por completo e de pleno direito, com sua morte. Essa concessão da superfície não é passível de transmissão a herdeiros ou sucessores a qualquer título dos superficiários em razão do falecimento de qualquer um deles. Com o falecimento do último superficiário, consolidar-se-á a propriedade plena da área na pessoa da concedente -fundeira e com a apresentação das duas certidões de óbitos neste Registro de Imóveis, promover-se-á a baixa ou cancelamento desta concessão. Nenhuma indenização será devida aos sucessores dos superficiários pelas acessões, melhorias, construções e outras benfeitorias introduzidas na área. Consta da escritura outras cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante do registro. Consta, ainda, que foi pago o ITBI referente a esta transação sobre o valor de R\$ 65.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. (local e data). Oficial,

Modelo 4 – Averbação da Construção

Av 2-1.000 – Protocolo n. XXXXXX de xx/xx/20xx – **EDIFICAÇÃO** – Nos termos do requerimento feito pelos superficiários José Marcos de Souza e Ana Clara Maciel, em (data), instruído com Certidão de Habite-se expedida pela Prefeitura Municipal de XXXX em (data), Processo n. XXXXXX, e CND do INSS n. XXXXXX, emitida em XXXXX, foi edificada na área de 200m² objeto do R.3, um prédio residencial sob n. XXXX da Rua XXXX, com área de XXXXm². Valor da edificação: R\$ 80.000,00. (local e data). O Escrevente,

Modelo 5 – Averbação de Óbito do Superficiário

Av-3-1.000 – **ÓBITO** – Pelo requerimento datado de (xxx) averba-se o falecimento do superficiário, JOSÉ MARCOS, ocorrido em (data), conforme comprova a certidão de óbito expedida pelo Registro Civil de (local) de Livro, fls. (x). Conforme consta no R.3 desta matrícula, a propriedade superficiária continua a vigorar a favor de ANA CLARA, já qualificada. Oficial,

Modelo 6 – Cancelamento de Propriedade Superficiária

Av-4-1.000 – **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE SUPERFICIÁRIA** – Pelo requerimento datado de (xxx) averba-se o cancelamento da propriedade superficiária objeto do R.3 desta matrícula, em virtude do falecimento da superficiária, ANA CLARA, ocorrido em (data), conforme comprova a certidão de óbito expedida pelo Registro Civil de (local) de Livro, fls. (x), ficando consolidada a propriedade plena em nome do proprietária MARIA MARTA DA SILVA. Oficial,

PARTE 4

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

Constituição Federal

(...)

Art. 20. São bens da União:

(...)

IX – os recursos minerais, inclusive os do subsolo;

X – as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos;

(...)

Art. 21. Compete à União:

(...)

XX – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

(...)

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

§ 1º A pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais a que se refere o “caput” deste artigo somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País, na forma da lei, que estabelecerá as condições específicas quando essas atividades se desenvolverem em faixa de fronteira ou terras indígenas.

§ 2º – É assegurada participação ao proprietário do solo nos resultados da lavra, na forma e no valor que dispuser a lei.

§ 3º – A autorização de pesquisa será sempre por prazo determinado, e as autorizações e concessões previstas neste artigo não poderão ser cedidas ou transferidas, total ou parcialmente, sem prévia anuência do poder concedente.

§ 4º – Não dependerá de autorização ou concessão o aproveitamento do potencial de energia renovável de capacidade reduzida.

Lei nº 6.015/1973

(...)

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

(...)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

(...)

II – a averbação

(...)
20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

Código Civil

(...)
Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

(...)
Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

(...)
Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

(...)

TÍTULO IV Da Superfície

Art. 1.369. 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.

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.

Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.

Art. 1.373. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.

Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.

Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena

sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.

Art. 1.377. O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.

Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257/2001

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano 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.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, 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.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

BIBLIOGRAFIA

ASCENSÃO, José Oliveira. *Direitos Reais*. 5ª ed. Coimbra: Ed. Coimbra Editora.

BRAGA TEIXEIRA, José Guilherme. *Direito Real de Superfície*. São Paulo: Saraiva, 1993.

CARVALHO FERNANDES, Luís A. *Lições de Direitos Reais*. Lisboa: Quid Júris, 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada*. 8ª ed. São Paulo: Editora Saraiva.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *Estatuto da Cidade Comentado*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2001.

GÓMEZ, J. Miguel Lobato. A disciplina do direito superficiário no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista de Direito Civil*, n. 20, out./dez. 2004, Editora Padma.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor.

_____. *O Direito de Superfície Como Instrumento de Planificação Urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

LIRA, Ricardo Pereira. O Direito de Superfície e o Novo Código Civil. *Revista Forense* 364/ 251.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos*. São Paulo: Ed. Método, 2002.

MARQUES, Cláudia Lima. Superação das Antinomias Pelo Diálogo das Fontes. *Revista de Direito do Consumidor* 51/ 34- 67.

MENEZES CORDEIRO, António. *Direitos Reais*. Lisboa: Lex. Editora, 1993.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Código Civil Comentado*. Rio de Janeiro: Lúmen Iuris, 2004.

MOTA, Maurício. Disponível em:

<http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/DRomano2.pdf>. Acesso em: 21 set. 2012.

ROMANELLO NETO, Jerônimo. O direito de superfície na locação de imóveis. In: *Direito Imobiliário*. Questões contemporâneas. Coordenadores José Roberto Neves Amorim e Rubens Carmo Elias Filho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris Editora, 2006.

VENOSA, Sílvio Sálvio. Direito Civil. Vol. IV. *Direitos Reais*. 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2003.

ZANELLA DI PIETRO, Maria Sylvania. *Direito de Superfície, Estatuto da Cidade* (Comentários à Lei Federal nº 10.257/2001), coords. Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz, Malheiros Editora.

PRÓXIMOS VOLUMES

A Dívida Registrária – Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento

Regularização Fundiária de Interesse Social – João Pedro Lamana Paiva

Enfiteuse, Aforamento ou Emprazamento – Valestan Milhomem da Costa

Doação, Usufruto e Cláusulas Restritivas – Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Bem de Família – Ari Álvares Pires Neto

Retificações de registro – Maria Aparecida Bianchin Pacheco

Servidão – Naila Rezende Khuri

Operações Societárias (incorporação, cisão, fusão) – Francisco José Rezende dos Santos

Carta de Arrematação, de Adjudicação, Alienação por iniciativa particular – de Sérgio Busso

Carta de Arrematação do Decreto-Lei nº 70/1966 – Sérgio Busso

Incorporação imobiliária – Adriana Marangoni

Hipoteca – Daniela Rosário Rodrigues

Imóveis Rurais – Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza





Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA: SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br