

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
------------------------	-----------

Parte I FENOMENOLOGIA

1 – COISA IMÓVEL: DESMEMBRAMENTO FÍSICO E JURÍDICO.....	19
--	-----------

- | | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | Coisa e seu significado; imóvel e propriedade; a dissociação da propriedade; abstração e materialidade | 19 |
| 1.2 | A extração de valores diferentes em diversos planos de um imóvel; art.1.229, do Código Civil de 2002..... | 23 |
| 1.3 | A utilização autônoma do solo, do subsolo, da superfície, do espaço aéreo..... | 25 |

Parte II DESENVOLVIMENTO

2 – SUPERFÍCIE: HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DO PENSAMENTO JURÍDICO	31
--	-----------

- | | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Direito romano..... | 31 |
| 2.2 | Direito germânico | 37 |
| 2.3 | Alta e baixa idade média; sistema feudal de propriedade | 38 |
| 2.4 | Do período medieval ao contemporâneo | 42 |

3 – A SUPERFÍCIE EM PORTUGAL E NO BRASIL: NA COLÔNIA, NO IMPÉRIO E NOS PRIMEIROS ANOS DA REPÚBLICA ATÉ 1916	45
--	-----------

- | | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Direito de superfície em Portugal | 45 |
|-----|---|----|

3.2	A vigência no Brasil colônia e após a independência: a proibição do instituto	47
3.3	A restauração bloqueada	48
3.4	O anteprojeto elaborado por Orlando Gomes	49
3.5	O anteprojeto do Código Civil	50
3.6	A construção do Estatuto da Cidade	51

Parte III DOS ORDENAMENTOS

4 –	ELEMENTOS LEGISLATIVOS DE COMPARAÇÃO	55
4.1	Disciplina legal estrangeira	56
4.1.1	Direito francês	56
4.1.2	Direito alemão	57
4.1.3	Direito português	58
4.1.4	Direito italiano	60
4.1.5	Direito austríaco	62
4.1.6	Direito Civil de Quebec, Canadá	62
4.1.7	Direito belga	63
4.1.8	Direito espanhol	64
4.1.9	Direito suíço	68
4.1.10	Direito argentino	70
4.1.11	<i>Common law</i>	70
4.2	Apreciação das diferentes legislações sobre direito de superfície	75
5 –	DIREITO DE SUPERFÍCIE NO BRASIL	79
5.1	O direito real de superfície na Lei 10.257, de 2001	79
5.2	O Código Civil de 2002	80
5.3	Confronto normativo	81
5.4	Divergências legislativas	83

Parte IV
DIREITO POSITIVO BRASILEIRO

6 – SUPERFÍCIE: DIREITOS REAIS, PLENOS E LIMITADOS	87
6.1 Direitos reais	87
6.2 Propriedade: unitariedade e desmembramento no direito brasileiro	90
6.3 Direitos reais sobre coisa alheia	92
6.3.1 Servidão	92
6.3.2 Usufruto de imóveis	92
6.3.3 Uso e habitação	93
6.3.4 Direito do promitente comprador (arts. 1.417/1.418)	93
6.3.5 Enfiteuse	95
6.3.6 Concessão de uso especial para fins de moradia	96
6.3.7 Concessão de direito real de uso	99
6.4 Direitos reais de garantia	101
6.4.1 Hipoteca	101
6.4.1.1 A hipoteca da propriedade superficiária	104
6.4.2 Anticrese	105
6.4.2.1 A superfície na anticrese	107
6.4.3 Alienação fiduciária de imóvel	107
6.4.4 Penhor rural	109
7 – OBJETO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	111
7.1 Construção e plantação	111
7.1.1 Construção	111
7.1.2 Plantação	114
7.2 Construir (plantar) ou manter o que está feito	116
7.3 Construção ou plantação; construção e plantação	118
7.4 Solo e subsolo	118

8 – ESTRUTURA DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE.....	121
8.1 Confronto com os demais direitos reais	121
8.2 Conceito e natureza jurídica.....	122
9 – MODOS DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE.....	129
9.1 Concessão de uso para construir ou plantar:	129
9.2 Construção ou plantação: constituição do direito de superfície por cisão	130
9.3 Sucessão testamentária.....	132
9.4 Registro e averbação do título.....	134
9.5 Usucapião.....	135
9.6 Relações obrigacionais não constitutivas do direito real de superfície...	138
9.6.1 Locação e comodato.....	138
9.6.1.1 Locação.....	139
9.6.1.2 Comodato.....	139
9.6.2 Arrendamento rural	140
9.6.3 Parceria agrícola.....	141
10 – CONTRATO DE CONCESSÃO.....	143
10.1 Conteúdo do contrato de concessão	143
10.2 Sujeitos da relação jurídico-material.....	146
10.2.1 O proprietário do solo e o superficiário.....	146
10.2.2 O superficiário e a coisa objeto da superfície.....	148
10.3 O tempo contratual.....	148
10.4 Contrato gratuito e oneroso.....	150
10.5 Encargos ou tributos.....	151
10.6 Cláusulas contratuais: aplicação cogente e dispositiva	152

11 – CIRCULAÇÃO DAS PROPRIEDADES: SUPERFICIÁRIA E DO SOLO	155
11.1 Compra e venda	155
11.2 Outras formas de transmissão do direito real de superfície e respectivos conteúdos	156
11.3 Sucessão testamentária e legítima.....	157
11.4 A preempção ou preferência	157
12 – EXTINÇÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE.....	159
12.1 Causas internas	160
12.1.1 Termo contratual.....	160
12.1.2 Destinação diversa daquela prevista no contrato	161
12.1.3 Descumprimento das obrigações avençadas	161
12.2 Causas externas.....	162
12.2.1 Desapropriação	162
12.2.2 Outras causas	163
12.2.2.1 Renúncia	163
12.2.2.2 Confusão.....	164
12.2.2.3 Distrato	164
12.2.2.4 Perecimento do solo ou do objeto do direito real de superfície.....	164
12.2.2.5 Decadência e prescrição.....	165
12.3 Recepção, recuperação, consolidação.....	166
13 – TUTELA DA SUPERFÍCIE.....	169
13.1 Ação reivindicatória.....	170
13.2 Outras ações reais (direito de vizinhança e entre propriedades contíguas): confessória; negatória; divisão e demarcação de terras; nunciação de obra nova; ação de dano infecto.....	171
13.3 Possessórias: manutenção, reintegração e interdito proibitório	172

13.4	Ações registrárias: invalidade e cancelamento do registro; retificação de área	173
13.5	Outras ações	173
13.5.1	Imissão na posse	173
13.5.2	Usucapião	174
13.5.3	Embargos de terceiro	174
13.5.4	Ação declaratória	174
13.5.5	Mandado de segurança	175
13.6	Processo e medidas cautelares; antecipação da tutela	175
13.7	A tutela do solo	176
13.8	Procedimentos	176

Parte V

TÉCNICA E FUNÇÃO

14 – A SUPERFÍCIE URBANA	179
15 – A SUPERFÍCIE RURAL	191
16 – A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE.....	197
CONCLUSÃO	203
REFERÊNCIAS	209
ÍNDICE ALFABÉTICO	223