Sérgio Paixão: Direito de Superfície é alternativa para alugar imóveis

O Direito de Superfície, uma inovação em nosso ordenamento jurídico que tem contribuído com uso socialmente adequado e objetivo da propriedade, nos livrou do ultrapassado imposto laudêmio com raízes históricas que remetiam à época do Império, e se apresenta como alternativa aos contratos de arrendamento e locação, mas como um direito real e mais moderno. Estamos num momento de grande valorização de imóveis para locação com muitas cidades pelo país com áreas que receberão importantes investimentos em urbanização, e infraestrutura, pela realização de eventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

Pesquisa recente da consultoria imobiliária multinacional *Cushman & Wakefield* aponta que as empresas interessadas em alugar um imóvel hoje nas principais capitais brasileiras terão que desembolsar 13,3% a mais do que no ano passado. No Direito de Superfície o proprietário de uma área pode conceder a um terceiro o direito de plantar ou construir sobre o seu terreno que em contrato fica denominado o superficiário, e que poderá explorar a superfície do imóvel sempre por prazo determinado, podendo ser tal concessão gratuita ou, ainda, ter estipulado um determinado valor a ser pago ao proprietário do terreno.

Ao final dessa concessão, o superficiário devolverá ao proprietário do terreno sua propriedade plena, independentemente de qualquer indenização, exceto no caso de as partes terem previsto o contrário no contrato. Podem as partes contratantes, ainda, prever que ao final do contrato, o superficiário devolverá ao proprietário o terreno com as obras e investimentos sobre ele realizados.

O Direito de Superfície é definido como um direito real, ou seja, o superficiário age como se fosse proprietário da superfície do terreno, arcando com todos os encargos e tributos incidentes, bem como podendo transferi-la a terceiros e, quando da sua morte, aos seus herdeiros. Um exemplo de tal instituto é a cadeira cativa e em estádios esportivos.

Pode, por conseguinte, o superficiário alienar o direito de superfície, cabendo ao proprietário do terreno o direito de preferência. Tal direito também socorrerá ao superficiário caso o proprietário pretenda, durante a vigência do contrato, alienar o terreno.

Por sua maior amplitude, tal instituto se diferencia dos contratos de arrendamento e de locação, posto que o superficiário age como se proprietário fosse da superfície, com todos os direitos que cabem àquele por força do disposto no Código Civil.

Além disso, não se pode desconsiderar os aspectos comerciais altamente positivos que o direito de superfície proporciona. Este instituto, por exemplo, possibilita a uma pessoa, que seja proprietária de um terreno nu e que não reúna condições de nele promover investimentos a fim de ali construir, alienar a superfície do imóvel a um terceiro, e este promova no local melhorias e construções que o tornem produtivo e rentável, usufruindo do mesmo durante a vigência do contrato. Ao seu final, pode-se, neste exemplo, restar estipulada a devolução do imóvel com as benfeitorias nele instituídas pelo superficiário. Ou seja, neste caso, o proprietário do terreno, sem que tenha feito qualquer investimento, recebe de volta o imóvel com as obras e melhorias realizadas pelo superficiário, podendo, colher os frutos pela

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

utilização das mesmas.

Além disso, durante a vigência do contrato de superfície, pode o proprietário receber, ainda, uma renda periódica, o que também não prejudica eventual estipulação de devolução do imóvel com todas as melhorias implementadas pelo superficiário.

O Direito de Superfície é uma grande alternativa para proprietários de áreas bem localizadas e com forte apelo comercial, mas que não possuam no momento condições financeiras de nelas investir, sendo que o contrato de superfície pode lhes garantir, além de uma renda durante sua vigência, o recebimento, ao final, de seu imóvel em condições de ser por eles explorado comercialmente, sem que tenham realizado ali qualquer aporte de capital.

Além de ser considerado um importante avanço de nosso ordenamento, pois vem a preencher uma lacuna antes existente no Código Civil de 1916, que confrontava com o principio da função social da propriedade prevista em nossa Constituição, mostra-se também uma interessante opção para o uso comercial da propriedade.

Date Created
21/12/2012

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.