

## direito de superfície

↳ novo no D. civil e está dentro do Estatuto da cidade.

↳ constituem em leis que regularizam os direitos de uso de terrenos inutilizados e desocupados por terceiros, ou seja, quando a pessoa interessada ganha o direito de aproveitar uma propriedade que não é sua.

**importante** → é um direito real que permite a construção ou plantação em terreno alheio.

↳ utilização dupla de um local

↳ o direito de superfície tem como objetivo tornar um terreno urbano ou rural desocupado e parado em algo rentável.

↳ pode ser usado com outro fim, por exemplo p/ construção de prédios ou p/ plantações.

↳ atender a função social

\* o direito de superfície é o direito concedido a um terceiro, diferente do proprietário, de construir, plantar ou usufruir de seu <sup>terreno</sup> ~~tempo~~ por tempo determinado.

**art. 1369 CC** → a concessão deve ser feita mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de imóveis.

\* não confundir o direito de superfície com arrendamento



▷ **características**: as características estão presentes no Código Civil e no Estatuto da cidade.

No **Est. da cidade** o direito de superfície inclui a utilização de solo, subsolo ou espaço aéreo, com prazo determinado ou não. Já no **CC** não é permitido obras no subsolo, a não ser que sejam objeto de concessão, sempre com prazo determinado.

↳ quando a negociação tiver os dois lados ocupados por particulares, **aplica-se o CC** e se for constituído por pessoa de direito público, **aplica-se o Est. da cidade**.

↳ **não se fala em co-propriedade**, mas sim, da existência de 2 direitos diferentes.

↳ **o titular da propriedade também continua a usar o solo**, porém de forma limitada pela transferência.

▷ o direito de superfície **só pode ser concedido pelo proprietário do terreno**

**importante** → não se fala em usucapião porque é necessária a concessão pelo proprietário.

▷ **extinção**: **não se fala em indenização**, pode ocorrer o término do prazo, perecimento do solo, destinação diversa, desapropriação, renúncia e se o superficiário se tornar dono da propriedade.