

## Questão Discursiva 02780

Diferencie o Direito Real de Superfície da Enfiteuse.

### Resposta #004866

Por: **daiane medino da silva** 13 de Dezembro de 2018 às 02:18

Inicialmente, cabe esclarecer que a enfiteuse não pode mais ser constituída do nosso ordenamento jurídico, desde o código civil de 2002.

De acordo com o art. 2.038 do CC, fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

Tratava-se de um direito real perpetuo sobre propriedade imobiliária alheia, possibilitando o possuidor a usar e gozar de coisa alheia, mediante um pagamento fixo. Também chamado de aforamento. Ainda, caso o possuidor queira alienar o direito que a enfiteuse lhe garante, o proprietário (posse indireta) terá direito a receber um percentual da venda. Um exemplo é no caso de terrenos de marinha, no qual o possuidor de forma perpétua, mediante pagamento de um valor anual, utiliza, transferindo aos seus herdeiros esse direito. diferencia-se ainda da locação, pois esta é por prazo determinado e direito pessoal.

Já o direito Real de Superfície, está previsto no Código Civil de 2002 no art. 1.369 e ss. Em que pese também tratar de direito real sobre coisa alheia, este não é perpétuo, mas sim por prazo determinado. Segundo o qual, 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. Esta poderá ser gratuita ou onerosa. No caso, se o possuidor transferir a posse a outrem, não será pago nenhum percentual ao proprietário do imóvel, nos moldes do art 1.372, §ú do CC.

### Resposta #004854

Por: **Anderson Lopes** 10 de Dezembro de 2018 às 19:06

O Direito Real de Superfície está positivado no rol do art. 1225, inciso II, do CC/02, é utilizado entre particulares para plantar e construir em terrenos por meio escritura pública de registro de imóvel, por tempo determinado, podendo ser gratuito ou oneroso e sucessível, e ainda, no caso de extinção da superfície tem-se que o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o que foi objeto de contrato.

No caso de Enfiteuse, a doutrina majoritária entende ser um instituto de aplicado ao direito administrativo das propriedades e não um direito real propriamente dito. Tem-se que independente do contrato a ser estipulado será do poder público a propriedade, podendo ser convencionado a posse e, será oneroso, cujo valor a ser pago chama-se laudêmio, não é transmissível a terceiro ou herdeiros e a sua extinção passa para o domínio do poder público. Por fim, ressalta-se, tal instituto não faz mais parte do nosso ordenamento civil, observada a regra de transição do art. 2038, do CC/02.