

# Sumário

<b>Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Atualidade e Relevância da Enfiteuse e da Superfície no Direito Civil Brasileiro .....</b>	<b>17</b>
1.1. A persistente relevância da enfiteuse no Direito Civil brasileiro contemporâneo.....	17
1.1.1 Considerações iniciais sobre as enfiteuses civis no CC/16.....	17
1.1.2 Inimigos e amigos da enfiteuse e a abolição do instituto em Portugal.....	19
1.1.3 Persistente presença da enfiteuse no Direito Civil e contraste com a metade do Século XX.....	21
1.1.4 Enfiteuse civil no CC/16.....	22
1.1.5 Usucapião da enfiteuse no CC/16 .....	24
1.1.6 O art. 49 do ADCT .....	26
1.1.7 A enfiteuse e o comisso .....	26
1.1.8 Direito de remição (ou de resgate) do domínio direto pelo enfiteuta .....	27
1.1.10 Enfiteuse em terrenos de marinha.....	28
1.1.11 O RE 636.199/ES e o Tema 676 do STF .....	32
1.1.12 Identificação dos terrenos de marinha pela SPU.....	33
1.1.13 Arrecadação com foro e com laudêmio por parte da União.....	36
1.1.14 Proposta de Emenda à Constituição (PEC) n. 39/2011 .....	38

1.2 O limbo jurídico do direito real de superfície no Direito Civil brasileiro contemporâneo.....	39
1.2.1 O direito de laje: direito real autônomo ou direito de superfície de sobrelevação? .....	40
1.2.2 Direito de superfície antes do Estatuto da Cidade: inexistência no ordenamento jurídico brasileiro .....	43
1.2.3 Direito de superfície no Estatuto da Cidade.....	46
1.2.4 Tabela comparativa entre o Estatuto da Cidade e o Código Civil quanto à superfície.....	46
1.2.5 Indenização quando da extinção da superfície.....	51
1.3 Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso (art. 1.225, XI e XII, CC).....	54
1.3.1 Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) ...	54
1.3.2 Concessão de direito real de uso (CDRU).....	57
1.4 Relevância do Direito Romano e do Direito Comparado para o estudo da enfiteuse e da superfície no Direito Civil contemporâneo.....	59
1.5 Conclusões parciais .....	61
<b>2. Origens Romanísticas da Enfiteuse e da Superfície .....</b>	<b>63</b>
2.1 Origens romanísticas da enfiteuse.....	63
2.1.1 Enfiteuse e o debate sobre sua origem grega .....	64
2.1.2 Enfiteuse e suas vantagens em relação ao arrendamento .....	66
2.1.3 Natureza jurídica da enfiteuse: direito real sobre coisa alheia?.....	67
2.1.4 Enfiteuse sobre terras públicas com prazo determinado .....	68
2.1.5 Foro (vectigal): o valor pago pelo enfiteuta ao senhorio direto.....	69

2.1.6	Enfiteuse entre particulares no período clássico.....	70
2.1.7	A dicotomia entre domínio direto e domínio útil: criação da Idade Média .....	71
2.1.8	A enfiteuse no Digesto de Justiniano: breve análise de D. 6, 3....	74
2.1.9	A enfiteuse no Codex de Justiniano: breve análise de C. 4, 66....	76
2.1.10	Controvérsia sobre a natureza jurídica da enfiteuse: locação ou compra e venda?.....	80
2.1.11	A finalidade historicamente contextualizada da enfiteuse ....	80
2.1.12	A enfiteuse e o colonato .....	82
2.1.13	A semelhança entre a enfiteuse e a superfície no Direito Romano .....	83
2.1.14	A enfiteuse e o ius perpetuum.....	84
2.2	Origens romanísticas da superfície .....	86
2.2.1	A proteção possessória da superfície .....	88
2.2.2	A superfície entre particulares .....	89
2.2.3	Superfície e actio Publiciana.....	91
2.2.4	Superfície e a divisão horizontal da propriedade.....	93
2.2.5	Superfície sobre terras públicas e sobre terras particulares.....	93
2.2.6	A natureza jurídica do direito do superfidiário sobre a edificação .....	95
2.2.7	Características comuns à superfície e à enfiteuse no Direito Romano .....	98
2.2.8	Time-limited interests in land e sua satisfação por direitos reais e pessoais .....	100
2.3	Conclusões parciais .....	102

<b>3. Enfitense e Superfície: Observações sobre Direito Civil Comparado .....</b>	<b>105</b>
3.1 Enfitense no Direito Civil alemão: instituto revogado .....	105
3.2 Enfitense no Direito Civil italiano.....	106
3.2.1 Considerações iniciais e a elasticidade da propriedade.....	106
3.2.2 Hipótese de incidência da enfitense no Direito Civil italiano...	107
3.2.3 Enfitense no codice civile del Regno d'Italia, de 1865 .....	107
3.2.4 Enfitense no atual Código Civil italiano, de 1942 .....	108
3.2.5 Uso da expressão canone, originária do grego antigo κανών, para o foro .....	109
3.2.6 Senhorio direto e enfitentea: nomenclatura e outras obrigações .....	109
3.2.7 Direito de remição (affrancazione) ou de resgate (riscatto) .....	110
3.2.8 Retomada do bem pelo proprietário por meio da denominada devoluzione e favor legislativo em prol do enfitentea .....	110
3.2.9 Limitação de 20 anos para a transmissibilidade .....	111
3.2.10 Indenização por benfeitorias úteis na retomada do bem pelo proprietário .....	112
3.2.11 Propriedade formal e substancial: atualidade do paradigma enfiteutico.....	112
3.3 Enfitense no Direito Civil holandês .....	112
3.3.1 Condicionamento da transferência da enfitense ao assentimento do proprietário.....	113
3.3.2 Subenfitense.....	113
3.3.3 Responsabilidade solidária na enfitense.....	113

3.3.4 Teoria da imprevisão na enfiteuse.....	114
3.3.5 Indenização na enfiteuse .....	114
3.4 Enfiteuse no Direito Civil belga .....	115
3.4.1 Proibição de que o enfiteuta diminua o valor do imóvel .....	115
3.4.2 Indenização por benfeitorias na extinção da enfiteuse .....	115
3.5 Enfiteuse no Direito Civil francês .....	116
3.5.1 Nomenclatura, prazos e regime legal derrogável pela vontade das partes .....	116
Legitimidade para instituir a enfiteuse e distribuição de riscos pela perda do terreno ou da safra .....	117
3.5.2 Inadimplemento e resolução .....	117
3.5.3 Indenização por benfeitorias .....	117
3.5.4 Obrigação de reparar o imóvel e de indenizar por incêndio.....	118
3.5.4 Enfiteuse com servidões e outras disposições .....	118
3.6 Enfiteuse no Direito Civil espanhol .....	119
3.6.1 A enfiteuse como uma modalidade de censo .....	119
3.6.2 Enfiteuse como direito real e elementos essenciais do respectivo contrato .....	120
3.6.3 Direito de resgate ou remição .....	120
3.6.4 Ruína do prédio .....	121
3.6.5 Dono direto, dono útil e a teoria do domínio dividido.....	121
3.6.6 Direito de preferência do senhorio direto e do enfiteuta .....	121
3.6.7 Transmissibilidade inter vivos e mortis causa.....	122
3.6.8 Facultatividade do laudêmio.....	122

3.6.9 Enfitese e comisso no Direito Civil espanhol.....	122
3.6.10 Indenização por benfeitorias úteis .....	122
3.6.11 Contratos análogos ao de enfitese .....	123
3.6.11 Regime específico para o plantio de videiras: paralelo com o bail à complant francês.....	123
3.7 Superfície no Direito Civil alemão .....	123
3.7.1 Considerações iniciais .....	123
3.7.2 O atualmente revogado regime jurídico da superfície no BGB...	124
3.7.3 Segurança suficiente para compor o patrimônio de incapaz: Mündelgeld e mündelsicherheit .....	125
3.7.4 As mudanças promovidas pela ErbbauVO sobre o BGB: síntese .....	126
3.7.5 O direito de superfície na Alemanha hoje: o regime do ErbbauRG .....	126
3.7.6 Valor pago pelo superficiário periodicamente ao proprietário: solarium, Erbbauzins e Erbpachtzins .....	128
3.7.7 Indenização por benfeitorias úteis na extinção da superfície ....	129
3.7.8 Superfície e condições suspensiva e resolutive .....	131
3.7.9 Superfície de 2º grau .....	131
3.8 Superfície no Direito Civil italiano .....	132
3.8.1 Usucapião do direito de superfície .....	134
3.8.2 Indenização por benfeitorias úteis .....	134
3.9 Superfície no Direito Civil holandês .....	135
3.9.1 Aplicação subsidiária do regramento da enfitese.....	135
3.9.2 Superfície de sobrelevação .....	135

3.9.3 Onerosidade e remoção das benfeitorias.....	136
3.9.4 Indenização por benfeitorias, inclusive úteis, na superfície .....	136
3.10 Superfície no Direito Civil belga.....	137
3.10.1 Contexto do Livro 3 do Código Civil belga.....	137
3.10.2 Superfície dentro do catálogo de direitos reais.....	137
3.10.3 Indenização do superficiário ao fim do direito real de superfície .....	138
3.11 Superfície no Direito Civil francês .....	138
3.11.1 O bail à construction como sucedâneo da superfície .....	138
3.11.2 Natureza jurídica e diferenças em relação à enfiteuse .....	139
3.11.3 Indenização das benfeitorias .....	140
3.11.4 Outros institutos assemelhados .....	141
3.12 Superfície no Direito Civil espanhol .....	142
3.12.1 Regime jurídico aplicável à superfície urbana .....	142
3.12.2 Natureza real e incidência sobre subsolo e espaço aéreo ...	143
3.12.3 Superfície pública ou privada, gratuita ou onerosa .....	143
3.12.4 Transmissibilidade e fracionamento em regime de propriedade horizontal.....	144
3.12.5 Indenização por benfeitorias .....	144
3.12.6 Regime jurídico aplicável à superfície rústica .....	144
3.13 Conclusões parciais.....	146

<b>4. Enfitese e Superfície no Direito Civil Contemporâneo: Semelhanças, Dessemelhanças, Propostas e Horizontes .....</b>	<b>147</b>
4.1 Enfitese e superfície: alguns desafios .....	147
4.1.1 Utilização do termo “solário” para designar o valor periodicamente pago pelo superficiário ao proprietário do imóvel.....	147
4.1.2 Possível eficácia real ou oponibilidade erga omnes do contrato de arrendamento: redação do art. 246 da Lei de Registros Públicos (LRP) a partir da Lei n. 14.382/22 ....	150
4.1.3 Indenização de benfeitorias úteis na enfitese civil.....	153
4.1.4 Indenização de benfeitorias úteis na enfitese de terreno de marinha .....	154
4.1.5 Indenização de benfeitorias úteis na superfície.....	154
4.1.6 Possíveis mudanças no regime jurídico da superfície .....	158
4.2 Enfitese e superfície: horizontes no Direito Civil contemporâneo.....	159
4.2.1 Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso (art. 1.225, XI e XII, CC): semelhanças com enfitese e superfície .....	160
4.2.2 Soluções que ignoram a herança romanística e o Direito Civil Comparado .....	161
4.2.3 Usucapião de enfitese sobre terra pública e a posição do STJ ....	161
4.2.4 Usucapião de enfitese e a tradição romanística .....	162
4.2.5 Atualidade da enfitese mesmo após eventual aprovação da PEC n. 39/2011 .....	164
4.2.6 Direito Romano sob 3 perspectivas .....	164
4.2.7 Enfitese, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso .....	167

4.2.8 Enfitese sem laudêmio e sem foro? .....	168
4.2.9 Enfitese no Direito Civil Comparado: a indenização como regra .....	169
4.2.10 Arrendamento como opção mais vantajosa do que a enfitese e a superfície.....	171
4.2.11 Subutilização da superfície no Brasil.....	172
4.3 Enfitese e superfície: estrutura na tradição romanística, supostos novos direitos reais e persistente relevância jurídica .....	174
4.3.1 Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso: equivalentes funcionais da enfitese .....	174
4.3.2 A desnecessária criação de novos direitos reais no Brasil ...	177
4.3.3 Relevância da enfitese mesmo após eventual aprovação da PEC n. 39/2011 .....	182
4.3.4 Contribuições do Direito Civil Comparado .....	187
4.3.5 Diferença da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso em relação à alienação fiduciária .....	190
4.3.6 Áreas negligenciadas do Direito Civil .....	191
4.3.7 Instituto jurídico inútil ou ultrapassado? .....	192
4.3.8 Persistente relevância do estudo de certas categorias jurídicas .....	195
<b>Conclusão .....</b>	<b>199</b>
<b>Referências.....</b>	<b>219</b>