Definição

A Superfície está prevista no art. 1225, II e entre os arts. 1369 e 1377 do CC.

Sobre o tema, o art. 1.369, CC, diz que:

> "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".

Caraterísticas

A superfície é o mais amplo direito real limitado pois, através dela, o proprietário transfere a um terceiro o uso, a fruição e quase a disposição do bem.

Pois bem, a superfície é um modo inteligente de exploração da propriedade imóvel urbana ou rural para fins de construção ou plantação.

Por exemplo, o herdeiro de uma fazenda que não tenha experiência para administrá-la cede a alguém através de um contrato solene, via escritura pública, registrado no cartório de imóveis, o direito de produzir nas suas terras, mediante o pagamento de um aluguel. Isto sempre pode ser feito por locação (arrendamento), mas por superfície (direito real) é mais seguro.

Entre as vantagens para o proprietário, destacam-se a possibilidade de uso do subsolo, desde que não atrapalhe as atividades na superfície; a conservação do terreno pelo superficiário, e o recebimento do imóvel de volta ao término do prazo da superfície, de regra, sem indenizar o superficiário.

A vantagem para o superficiário é a de ter um lugar para construir ou plantar durante décadas, que pode inclusive ser transmitido para os herdeiros, sem possibilidade de desistência do proprietário, afinal, a relação jurídica que se estabelece é entre o superficiário e a coisa, diferente da locação ou arrendamento, que é um contrato entre pessoas.

O Direito à Superfície pode ser alienado a terceiros, ressalvado o direito de preferência do proprietário, que pode exercer a opção de aquisição.

A seguir mostraremos uma tabela para facilitar o entendimento do instituto da Superfície e sua diferença para com o instituto da Locação

Superfície	Locação
Direito Real	Direito Obrigacional
Valor determinado pago à vista ou de forma parcelada	Valor mensal podendo ser atualizado anualmente
Pode ocorrer de forma gratuita	Apenas de forma onerosa
Tempo fixo prorrogável apenas com adaptação e de comum acordo	Tempo fixo prorrogável judicialmente e compulsoriamente (em determinados casos)
Tributos e encargos relacionados à condição de proprietário	Tributos e encargos contratados
A cessão para terceiros é possível	A cessão para terceiros somente com anuência do locador
A devolução antecipada ocorrerá por mútuo acordo	A devolução antecipada ocorrerá pagando multa
Para a retirada do superficiário, a medida judicial adequada é a ação possessória com possibilidade de liminar	Para a retirada do locatário, a medida judicial adequada é a ação de despejo com liminar
Em casos de construção, ela ficará para o proprietário, com ou sem indenização	As benfeitorias se integram ao imóvel com ou sem indenização, porém podem ser removidas se isso for fisicamente possível