

## **COMISSÃO ESPECIAL DE REFORMA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

### **PROJETO DE LEI N° 8.046, de 2010 (Do Senado Federal)**

Dispõe sobre a reforma do Código de  
Processo Civil.

#### **EMENDA ADITIVA**

Acrescente-se, ao art. 792, os seguintes parágrafos:

“§ 3º Se a execução tiver por objeto obrigação de que seja sujeito passivo o proprietário de terreno submetido ao regime do direito de superfície, ou o superficiário, responderá pela dívida, exclusivamente, o direito real do qual é titular o executado, recaindo a penhora ou outros atos de constrição exclusivamente sobre o terreno, no primeiro caso, ou sobre a construção ou plantação, no segundo caso.

§ 4º Os atos de constrição a que se refere o parágrafo anterior serão averbados separadamente na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, com a identificação do executado, do valor do crédito e do objeto sobre o qual recai o gravame, devendo o Oficial destacar o bem que responde pela dívida, se o terreno ou a construção ou a plantação, de modo a assegurar a publicidade da responsabilidade patrimonial de cada um deles pelas dívidas e obrigações que a eles estão vinculadas.

§ 5º Aplicam-se, aos atos de indisponibilidade, as normas enunciadas nos parágrafos anteriores.”

#### **JUSTIFICAÇÃO**

O art. 792 dispõe sobre a ordem de preferência na penhora, fazendo ressalvas quanto a créditos garantidos por direitos reais e quanto a créditos garantidos por terceiros.

Sucedem que o direito positivo brasileiro inovou em matéria de direitos reais, ao criar o direito de superfície, nos arts. 1.369 e seguintes do Código Civil e nos arts. 21 e seguintes do Estatuto da Cidade.

Trata-se de negócio jurídico pelo qual *“o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis”* (Código Civil, art. 1.369).

Por esse negócio jurídico, o proprietário do terreno é também denominado concedente e aquele a quem é concedido o direito de construir ou plantar é denominado concessionário ou superficiário.

O titular do terreno conserva sua propriedade do solo, durante o prazo da concessão, não tendo direito algum sobre a construção ou a plantação. De outra parte, o concessionário, ou superficiário, torna-se proprietário da construção ou plantação, por tempo determinado, e durante todo o prazo da concessão conservará autonomamente a propriedade da construção ou da plantação.

O direito de propriedade do solo e o da construção, ou plantação, têm vida autônoma e são incomunicáveis, de modo que o titular do solo pode aliená-lo ou gravá-lo independentemente da construção ou da plantação, sem que estas sejam atingidas de maneira alguma pela alienação ou pelo gravame do solo, enquanto durar a concessão; por suas dívidas só responde o solo. Do mesmo modo, o concessionário pode tomar empréstimos e gravar a construção ou a plantação separadamente do solo, e esse gravame perdurará enquanto durar a concessão e não alcança o solo; pelas dívidas do concessionário, ou superficiário, somente responde a construção ou a plantação, e não contaminam o solo, dada a incomunicabilidade desses direitos.

Em suma, a responsabilidade patrimonial do proprietário e do superficiário é condicionada pela autonomia dos seus respectivos direitos de

propriedade, daí porque permanecem segregados os direitos, inclusive creditórios, e as obrigações dos patrimônios dos quais fazem parte o terreno e a construção. Em conseqüência, o terreno não responde pelo passivo do patrimônio do superficiário vinculado à construção, do mesmo modo que a construção, ou a plantação, não responde pelo passivo do patrimônio vinculado ao terreno, permanecendo os direitos e obrigações de cada uma das partes, inerentes à concessão da superfície, blindados em relação aos da outra parte.

Limita-se, assim, a responsabilidade do superficiário (concessionário) às obrigações, encargos e tributos vinculados exclusivamente à edificação e aos negócios nela explorados e a responsabilidade do proprietário (concedente) aos encargos, tributos e obrigações vinculados ao terreno, sendo incomunicáveis os patrimônios formados por efeito da constituição do direito de superfície.

O art. 792 do Projeto de Lei, entretanto, omitiu-se em relação a essa importante inovação no campo dos direitos reais, visando a presente emenda suprir essa lacuna, evitando-se dúvidas e incertezas na condução das demandas judiciais.

Sala das Comissões, de novembro de 2011.

**Nelson Marchezan Júnior**  
**Deputado Federal**