

3

ACESSO À TERRA URBANA E A CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE PELAS PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PÚBLICO

Cláudia Aparecida Coimbra Alves¹

RESUMO

A concessão de Direito de Superfície em terras públicas pode ser considerada como um instrumento capaz de tornar efetivo o acesso à terra urbana regularizada, fazendo com que a propriedade cumpra sua função social. Dessa forma, é de se analisar o tratamento jurídico dado a esse instituto pelo Estatuto da Cidade e pelo Código Civil.

Palavras-Chave: Acesso. Terra pública. Direito de Superfície.

ABSTRACT

The Surface Rights' concession in public lands can be considered as an instrument capable of become effective the access to urban land regularized, making the property fulfills its social function. Thus, it is to analyze the legal treatment given to the institute by the City Statute and the Civil Code.

Keywords: Access. Public lands. Surface rights.

SUMÁRIO: 1. introdução. 2. Direito de propriedade e direito de superfície. 2.1 Propriedade e princípio da acessão. 2.2 Propriedade privada e propriedade pública. 2.3 Evolução histórica do direito de superfície. 3. Direito de superfície no Brasil. 3.1 Conceituação. 3.2 Normatização. 3.3

¹ Juíza de Direito em Minas Gerais.

Natureza jurídica. 3.4 Constituição-modalidades e modos. 3.5 Conteúdo, partes, direitos e obrigações. 3.6 Extinção. 4. Conflito aparente de normas e legislação aplicável. 4.1 Estatuto da cidade e código civil. 4.2 Superfície urbanística e superfície civil. 5. Direito de superfície em terras públicas e a utilização do instituto pelas pessoas jurídicas de direito público. 6. Conclusão. 7. Referências bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano intensificou-se no final do século passado e continua em ascensão neste, produzindo modificações sociais, econômicas, bem como territoriais em todo o mundo, inclusive no Brasil. Em virtude dessas modificações, constata-se déficit na aquisição de moradia e de acesso à terra regularizada e urbanizada, gerando um processo de exclusão de indivíduos e grupos, desprovidos de serviços públicos, crédito e infraestrutura, motivo pelo qual pode ser considerado como um dos maiores problemas do nosso século.

Muito se discutiu sobre a forma de se solucionar esse problema, uma vez que a habitação é uma necessidade intrínseca à existência do ser humano, que se fundamenta no princípio da dignidade humana.

O acesso e a ordenação da propriedade imobiliária urbana, questões urbanísticas por excelência, tiveram um tratamento diferenciado na Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183 e, posteriormente, no Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, o qual regulamentou referidos dispositivos constitucionais, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, objetivando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e o bem-estar da coletividade.

O paradigma do direito de propriedade, marcado por normas individualistas do Código Civil de 1916, foi alterado pelo conceito de propriedade condicionada ao cumprimento de uma função social, consagrado pela Constituição vigente e que tem no Estatuto da cidade a perspectiva de sua efetiva aplicabilidade.

Dentre os instrumentos para a efetividade das regras de política urbana previstos no Estatuto da Cidade encontra-se o direito de super-

fície, o qual também foi introduzido no Código Civil de 2002, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, no rol dos direitos reais.

O Direito de Superfície, concedido por pessoa jurídica de direito público, mostra-se de grande relevância social para a efetivação da política de regularização de terras urbanas.

2. DIREITO DE PROPRIEDADE E DIREITO DE SUPERFÍCIE

2.1 Propriedade e princípio da acessão

Antes de adentrar na abordagem do tema propriamente dito, mister se faz uma breve incursão sobre o direito de propriedade e mais especificamente sobre uma das formas de aquisição da propriedade imobiliária, a acessão, uma vez que o direito de superfície representa a negativa provisória do princípio *superficies solo cedit*, enquanto durar sua concessão.

A conceituação de propriedade foi evoluindo ao longo dos tempos, conforme a sociedade e o momento vivido. Inicialmente, em tempos primitivos, a propriedade era considerada coletiva, sendo que a propriedade individual referia-se apenas aos pequenos objetos de uso pessoal. Entre os romanos, a noção de propriedade passou por três estágios, a saber: propriedade coletiva, propriedade familiar e propriedade individual. No período compreendido entre o direito justiniano e o direito bizantino, as formas de propriedade foram se modificando até ficar na forma individualista. O estado socialista, a seu turno, entendia a propriedade como um bem de produção, devendo pertencer a toda a sociedade. Nos Estados Democráticos de Direito, por sua vez, verificou-se que a propriedade não poderia mais ser entendida como um direito absoluto, puramente individualista e, assim, o conceito de propriedade passou a ser condicionado por sua função social.

Em regra, o ordenamento jurídico mundial, como o nosso, conceituava o direito de propriedade como o de usar, fruir e dispor da coisa, respeitados os limites estabelecidos pela lei.

Com a evolução do direito, a propriedade imobiliária passou a ser delimitada não só pelo Direito Civil, mas também pelos Direitos Administrativo, Constitucional, Ambiental e Urbanístico.

O novo Código Civil – Lei n. 10.406, de 10 de fevereiro de 2002, no artigo 1.228, dispôs sobre a propriedade e, embora não a defina, enuncia os poderes do proprietário.

A Constituição Federal de 1988, por sua vez, garantiu o direito de propriedade (artigo 5º, inciso XXII), bem como assinalou que a mesma atenderia a sua função social (artigo 5º, inciso XXIII) inserindo tais disposições como princípios da ordem econômica e financeira (artigo 170, incisos II e III).

Inicialmente, o conceito legal de propriedade social apareceu com a Constituição de 1934, no sentido de que o exercício da propriedade privada era reconhecida quando cumprida sua função social. Referido conceito foi mantido nas demais constituições federais, embora tenha sido adequadamente delimitado com a de 1988.

Analisando as normas constitucionais vigentes, verifica-se a finalidade social preconizada por todo o seu texto e, dentre os fundamentos da República Federativa do Brasil, dispõe o artigo 1º, nos incisos II, III e IV, respectivamente, a cidadania, a dignidade da pessoa humana e os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa. Além disso, como objetivos fundamentais estabelecem a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, o desenvolvimento nacional, a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, bem como a promoção do bem de todos, sem qualquer discriminação (artigo 3º).

Tais princípios fundamentais norteiam as demais disposições constitucionais, e nessa ordem de ideias, garantiu o direito da propriedade que atenda a sua função social (artigo 5º, incisos XXII e XXIII), também refletida em outras regras insculpidas nos artigos 5º, incisos XXIV a XXX, 170, incisos II e III, 176, 177, 178, 182, 183, 184, 185, 186, 191 e 222, por interferirem na conceituação de propriedade imobiliária.

Não obstante a inserção da garantia da propriedade entre os direitos individuais, seu conceito é relativo, uma vez que o artigo 170 da Constituição Federal de 1988 inscreveu a propriedade privada e a sua função social como princípios da ordem econômica, os quais são preordenados para assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Muitos dos juristas brasileiros, privatistas e publicistas, ainda concebem o regime jurídico da propriedade privada como subordinado ao Direito Civil, uma vez que considerado como direito real, olvidando as regras constitucionais e legislações infraconstitucionais, que disciplinaram referida matéria. Para eles, o princípio da função social confunde-se com as limitações administrativas e de polícia, como consistente apenas em condições impostas ao direito de propriedade para que seu exercício não prejudique o interesse social.

Referida perspectiva confronta-se com a realidade urbana em que vivemos. Isso porque, atualmente, milhares de pessoas moram em loteamentos irregulares ou em favelas, muitas vezes não fazendo parte das estatísticas urbanas e têm de participarem efetivamente da sociedade, não só com direito à moradia, mas, sobretudo, com direito à inclusão social.

Os sistemas de limitação dizem respeito ao exercício do direito pelo proprietário, enquanto a função social da propriedade refere-se à própria estrutura jurídica desse instituto.

A inclusão do princípio da função social não autoriza a supressão da instituição da propriedade privada, contudo, o mesmo manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, como elemento qualificante na determinação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.

A noção de propriedade, condicionado ao atendimento de sua função social, deve ser entendida como o exercício da mesma atendendo não só os interesses do proprietário, como também, os da coletividade.

A função social da propriedade, consagrada como princípio constitucional, não tem uma definição precisa, mas o seu conteúdo mínimo consta do Estatuto da Cidade, cujas normas objetivam regulamentar o uso da propriedade urbana pela coletividade, observando o equilíbrio ambiental e o bem-estar do cidadão.

A funcionalização da propriedade deve ser entendida como encargo que deve ser cumprido pelo proprietário em relação à sua propriedade, observando-se as disposições legais, bem como os fins sociais, ou seja, relativamente aos interesses da sociedade, daí a ideia jurídica da expressão função social.

Nessa ordem de ideias, Liana Portilho Matos leciona:

(...) a função social deve ser entendida como norma imperativa de ação de proprietário, de dever fazer e cumprir algo em relação à determinada propriedade ou, ainda mais profundamente: com a razão mesma da atribuição do direito de propriedade a um determinado sujeito. (...) O interesse que se busca atingir com a funcionalização da propriedade é um interesse social (...). (MATTOS, Liana Portilho, 2003, p. 50).

Em linhas gerais, pode-se dizer que a propriedade tem novo perfil, o qual foi remodelado pela função social, acrescida de limitações e restrições ao domínio.

Ricardo Pereira Lira, também citado pela Professora Liana, fala da propriedade condicionada à função social:

a distribuição da riqueza se faz mais justamente, na medida em que, visando ao bem de todos, o interesse protegido do *dominus* define-se diante do interesse subordinado da comunidade (...). O direito de propriedade sobre os bens de produção não chega a desaparecer – e por força dessa razão o regime político persiste capitalista – mas, em nome de uma distribuição mais equânime da riqueza social, a soma dos poderes remanescentes na titularidade dominial constitui um mínimo essencial. A senhoria se comprime, o conteúdo mesmo da propriedade perde em extensão e faculdade por isso que assim determina a justiça social, pela vontade de todos. (MATTOS, Liana Portilho. Op. cit., p. 51-52)

Noutro giro, a forma de aquisição da propriedade imobiliária pode ser originária, quando o indivíduo faz seu bem sem que este tenha sido transmitido por alguém, ou ainda derivada, quando há transmissibilidade do domínio por ato *causa mortis* ou *inter vivos*. Existem também as formas de aquisição derivada (direito hereditário e transcrição do título no registro do imóvel) e originária (usucapião e acessão).

A acessão pode ser entendida como modo de aquisição originário, em virtude do qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou se incorpora ao bem. Existem duas formas de acessão: a) natural, que se dá quando a união ou incorporação advém de acontecimento natural, como a formação de ilhas, o aluvião, a avulsão e o abandono de álveo; b) artificial, que ocorre quando resulta de trabalho do homem, como no caso das plantações e construções.

Nesse caso, interessa o estudo da acessão artificial.

O direito brasileiro adotou o princípio romano do *superficies solo cedit*, pelo qual há uma presunção relativa (*juris tantum*) de que tudo aquilo que está no solo é de propriedade do dono do terreno.

O direito de superfície, a seu turno, é a negação a esse princípio, uma vez que determina a suspensão ou interrupção de sua eficácia, enquanto durar o mesmo.

Por esse instituto, duas pessoas podem convencionar entre si que uma delas possa construir sobre o terreno de propriedade da outra, de tal forma que a edificação seja do domínio da primeira e o lote permaneça no patrimônio da segunda.

2.2 Propriedade privada e propriedade pública

O entendimento majoritário da doutrina é de que o regime jurídico da propriedade privada é subordinado ao direito civil, compreendidas com as normas constitucionais a este respeito.

O princípio da função social da propriedade, segundo José Afonso da Silva:

transforma a propriedade capitalista, sem socializá-la. Não interfere apenas com o exercício do direito de propriedade, âmbito das limitações, porque a condiciona como um todo, possibilitando ao legislador entender com os modos de sua aquisição em geral ou com certos tipos de propriedade, com seu uso, gozo e disposição. Constitui o fundamento do regime jurídico da propriedade, não de limitações, obrigações e ônus que podem apoiar-se em outros títulos de intervenção, como a ordem pública ou a atividade de polícia. (SILVA, José Afonso da, 1981, p. 96)

E acrescenta, citando Pedro Escribano Collano:

a função social introduziu na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre seu próprio conteúdo. (SILVA, José Afonso da. Op. cit.)

A propriedade urbana, diferentemente da propriedade agrícola, resulta da projeção do espírito do homem e nela, a função social, como

preceito jurídico-constitucional, apresenta-se mais eficaz, pois pode ser entendida como equilíbrio entre os interesses público e privado, orientando a utilização do bem e determinando seus usos, viabilizando condições de moradia e um pleno desenvolvimento da personalidade humana.

O regime jurídico da propriedade urbana é fundamentalmente de Direito Urbanístico, pois que, segundo José Afonso da Silva, o direito de propriedade urbana (privada ou pública) está submetido à função pública do urbanismo.

Embora exista uma correlação entre o direito de propriedade e o direito de construir, verifica-se que esse último não é uma faculdade inerente ao primeiro, vez que as normas jurídicas relativas ao direito de propriedade encontram-se permeadas pelo princípio da função social, bem como pelas regras de Direito Urbanístico, gerando modificações no regime do solo urbano. Vale dizer, a atividade urbanística predetermina o direito de construir, o qual não é mais uma emanção do direito de propriedade, mas concessão do poder público.

Segundo Ricardo Pereira Lira, o direito urbanístico contemporâneo, visando assentamentos urbanos mais justos e racionais nas grandes cidades, tem uma visão voltada para dois princípios:

O primeiro deles flui da consideração de que a propriedade não é sempre a mesma, uniforme e inalterável, em qualquer circunstância. Seu contorno, sua senhoria, a extensão de suas faculdades ou direitos elementares ficam na dependência da natureza do bem que lhe serve de objeto. Se o domínio se pratica sobre um bem de produção, um bem de capital (um bem idôneo a gerar outro bem, como a terra, por exemplo), a propriedade ostenta um determinado perfil, com o exercício das faculdades de usar, gozar e dispor mais intensamente limitado, em nome do interesse social, diversamente do que acontece com um bem de uso ou um bem de consumo. O segundo princípio radica na consciência que se precisa ter de que a edificação, a utilização do solo urbano com qualquer finalidade, enfim, a configuração e a magnitude de uma cidade, não podem ser realizações privadas, ocorriáveis ao sabor da conveniência do dono do lote ou da gleba urbana. São esses fatos realizações públicas, fatos coletivos por excelência, devendo ser sempre vistos através do prisma da qualidade de vida não apenas individual, mas predominantemente da comunidade. Disso decorre que, a rigor, o direito de construir não deveria ser uma manifestação ínsita no direito de propriedade.

Deixar a ocorrência de fato urbanístico de tanta relevância ao nuto da deliberação livre dos donos do solo urbano, apenas com o exercício condicionado por uma licença, não conduz a nenhum urbanismo positivo, mas leva, isso sim, à viabilização do caos, à anarquia, à face terrível que exibem, contemporaneamente, as cidades e as megacidades. (LIRA, Ricardo Pereira. Artigo apresentado na XVIII Conferência Nacional da OAB)

Cretella Junior ensina que coisas públicas são os objetos do Estado ou de outro órgão administrativo, que se encontram diretamente a serviço dos fins da administração, ou seja, adstritas a seu uso. Dentro delas, existem as que se destinam ao serviço de todos – coisas públicas de uso comum – e os objetos de que se utiliza a administração para o cumprimento de seus fins. (CRETILLA JR., José, 1969)

Nessa ordem de ideias, as coisas públicas formam o patrimônio de determinada Administração e em uma conceituação genérica, bens públicos são os bens que pertencem às pessoas públicas.

Como lecionam juristas pátrios, os bens públicos são as coisas materiais ou imateriais que pertencem às pessoas jurídicas públicas e objetivam os fins públicos, além de se sujeitarem a um regime jurídico especial, caracterizando-se por prerrogativas e de sujeições que o afastam do regime jurídico da propriedade privada.

A relação jurídica existente entre o Estado e seus bens é de direito administrativo e configura peculiar regime jurídico que exorbita do direito civil. Suas características são: inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade.

2.3 Evolução histórica do Direito de Superfície

O instituto do Direito de Superfície surgiu no direito romano-helênico, por meio das concessões de solo público (do *populus romanus*, *municipia* e outras comunidades locais) e arrendamentos de longo prazo, vale dizer, os *locatio conductio rei*, quando então passou a se admitir a possibilidade de coexistência, separadamente, da propriedade do solo da propriedade das construções, ainda que por força de direito temporário e resolúvel por parte do proprietário do imóvel, em favor de terceiro.

Leciona José Guilherme B. Teixeira que os romanos, em época remota, não sabiam o que eram coisas corpóreas, compreendendo somente o que podia ser tocado e não distinguiam a coisa do direito existente sobre ela. Posteriormente, quando passaram a conceber a propriedade, não tinham eles qualquer noção acerca de *iura* (direitos), reconhecendo apenas as coisas materiais, ou seja, coisas corpóreas.

Dessa forma, os romanos não concebiam a propriedade como um poder sobre as coisas, pois que não o distinguiam do seu objeto, estando englobado na *potestas* do *paterfamilias* sobre tudo quanto estivesse a ele sujeito: mulher, filhos e coisas, escravos inclusive. Eles não estabeleceram o *ius* sobre determinada porção de terra, sendo que cada família tinha um domicílio isolado, onde plantava e criava seu rebanho. Somente após a Lei das XII Tábuas, foi que a terra e as coisas puderam ser partilhadas entre os irmãos.

Passados alguns séculos, Roma evoluiu e com ela também o direito romano, ocorrendo, assim, o desmembramento da antiga *potestas* do *paterfamilias*; *manus*, sobre a mulher; *pátria potestas*, sobre os filhos; *dominica potestas*, sobre os escravos; e *dominium*, sobre as demais coisas corpóreas. Todavia, os romanos conceberam as coisas incorpóreas séculos mais tarde, pois estes só reconheciam as coisas materiais.

No direito clássico de Roma, portanto, vigorou, de modo absoluto, a regra de que *superficies solo cedit*, ou seja, tudo que fosse plantado ou edificado no solo passava a integrá-lo e ao seu dono pertencia, não podendo ser objeto de transferência senão juntamente com o solo.

Somente depois da admissão da existência de coisas incorpóreas pelos romanos foi que apareceram os direitos reais sobre coisas alheias – *ius in re aliena* e o domínio passou a sofrer limitações, sendo que a servidão foi o primeiro deles.

Os romanos, não obstante a evolução do pensamento sobre a propriedade, ainda assim resistiram e, não admitiram a existência, em separado, da propriedade do solo da propriedade da construção ou da plantação, pois, prevalecia o caráter absoluto do domínio.

Posteriormente, os romanos passaram a facilitar a ocupação e cultivo de terras.

Diz José Guilherme Braga Teixeira (1993):

As conquistas territoriais que foram sendo feitas pelos romanos acarretaram enorme ampliação dos lindes do Império, aparecendo as grandes propriedades (*latifundia*). A necessidade de fixar pessoas nas terras conquistadas, a fim de garantir tais terras em favor de Roma, levou os romanos a facilitarem a ocupação e o cultivo delas. À vista disso, enquanto se aplicava o *ager vectiglis* na parte ocidental do Império, na sua parte oriental apareceram novas formas de arrendamento: o *ius emphyteuticum*, quando temporário, e o *ius perpetuum*, quando perpétuo, ambos concedidos mediante o pagamento de um cânon anual e, afinal, fundidos numa só espécie de concessão, denominada *emphyteusis*, cuja natureza jurídica o imperador Zenão decidiu não ser a de compra e venda, nem a de arrendamento, senão a de um direito autônomo e *sui generis* (o de enfiteuse, como qual Justiniano veio a fundir o *ager vectigalis*. (Grifos nossos)

Em seguida, os magistrados permitiram a determinadas pessoas a edificação de lojas, ao longo das estradas, para exercerem suas atividades, mediante arrendamentos de terrenos do Estado.

Esclarece José Guilherme Braga Teixeira (1993) que:

esses arrendamentos, a princípio concedidos em longo prazo, vieram, por vezes, a sê-lo perpetuamente, impondo, sempre a contrapartida, ao arrendatário a obrigação de construir em terreno locado e a de pagar um cânon anual (*pensio ou solarium*) ou uma quantia única pela locação do solo. O arrendatário não tinha mais do que o uso e a fruição da edificação, uma vez que, mesmo sob Justiniano, vigorou no Direito Romano, sem embargo de poder haver opiniões em contrário, o princípio da acessão, ou seja, de que *superficies solo cedit*. (Grifos nossos)

E acrescenta: “a superfície tornou-se no direito justinianeu um direito real de uso e fruição sobre edifício construído em terreno de outrem, tratando-se, outrossim, de direito alienável e transmissível aos herdeiros.”

Portanto, o princípio da acessão foi mitigado pelos romanos em razão da necessidade de adaptação às condições sociais dos novos tempos vividos à época, surgindo, então, o direito de superfície.

3. DIREITO DE SUPERFÍCIE NO BRASIL

3.1 Conceituação

A definição do direito de Superfície depende da normatização dada ao instituto.

José Guilherme Braga Teixeira afirma que “alguns ordenamentos limitam o direito de superfície a obras e plantações sobre o solo, alguns compreendem na superfície as plantações, ao passo que outros o proíbem”. E, por sua vez, define o direito de superfície como “direito real imobiliário, limitado e autônomo, de manter, ou de fazer e manter construção ou plantação em solo alheio, que confere ao seu titular (o superficiário) a propriedade resolúvel da construção ou plantação separada da propriedade do solo”.

Segundo Ricardo Pereira Lira:

Direito de Superfície é o direito real autônomo, temporário ou perpétuo, de fazer e manter construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio, é a propriedade – separada do solo – dessa construção ou plantação, bem como da propriedade decorrente da aquisição feita ao dono de construção ou plantação nele já existente.

3.2 Normatização

O instituto do direito de superfície constava do ordenamento jurídico brasileiro, até que, pela Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, foi extirpado de nossa legislação.

Vários anos se passaram sem que a superfície fizesse parte de nosso ordenamento jurídico. Contudo, a partir de 1972, os juristas passaram a querer o retorno do Direito de Superfície. Dessa forma, foi elaborado projeto de lei sobre o novo Código Civil com inclusão de direito de superfície, sendo sancionado, posteriormente, por meio da Lei n. 10.406/2002.

Além disso, em 10 de julho de 2001 foi sancionado o Estatuto da Cidade – Lei Federal n. 10.257, a qual estabelece diretrizes gerais para a implantação de uma “moderna” política urbana, mas, também, regulamenta a aplicação de instrumentos para a persecução da ver-

dadeira função social da propriedade urbana, dentre eles, o direito de superfície – artigo 4º.

3.3 Natureza jurídica

O Direito de Superfície é um direito real, com todas as características que, nessa qualidade, são-lhe inerentes.

Discute-se, porém, se o direito de superfície seria um direito real sobre coisa alheia ou verdadeiro domínio sobre a res superficiária.

O domínio (propriedade) se distingue dos direitos reais sobre coisa alheia porque incide sobre a coisa própria, enquanto os outros, como indica sua denominação, têm por objeto a coisa alheia.

Por meio dos ensinamentos de vários juristas, entende-se que o direito de superfície é um direito complexo, que apresenta distintas facetas, conforme se tenha em mira um ou outro sujeito da relação superficiária.

Segundo Pereira Lima, em sua monografia *O moderno Direito de Superfície* (Ensaio de uma Teoria Geral):

Existem mecanicamente três momentos possíveis na relação superficiária: a) o direito real de construir ou plantar em solo alheio; b) a propriedade separada superficiária, efeito da concreção do direito real de construir ou plantar em solo alheio; c) a propriedade separada superficiária, efeito da alienação que o *dominus soli* separadamente faz a outrem de construção já existente; efeito da alienação separada que o *dominus soli* faz a duas pessoas, transferindo a uma o solo, à outra a construção já existente.

Nessa ordem de ideias, o direito de superfície, segundo referido autor, pode ser considerado direito real sobre coisa alheia apenas na modalidade de concessão *ad aedificandum* ou *ad plantandum*. Nas demais hipóteses, o direito de superfície configura verdadeira propriedade imobiliária.

Braga Teixeira também espousa mesmo entendimento, defendendo a existência de uma propriedade separada superficiária.

Assim, o direito de superfície poderia ser visto sob duas ópticas: 1ª) do *dominus soli*, onde a mesma tem natureza jurídica de um direito de propriedade, incidente sobre o solo, uma vez que, sobre ele, poderia exercer todos os poderes inerentes ao domínio; e 2ª) do superficiário,

pode ter dupla configuração: direito real sobre coisa alheia, enquanto mera concessão *ad aedificandum* ou *ad plantandum* e domínio (direito de propriedade) em relação às construções ou plantações preexistentes ou resultantes do exercício da referida concessão.

Letícia Marques Osório escreve a este respeito:

(...) A sua constituição deriva, então, de uma duplicidade de relações: a primeira entre superficiário e edificação ou plantação e, a segunda, entre superficiário e dono do solo sobre o qual se levantará a edificação. No primeiro caso, havendo a existência de edificação ou plantação antes de se constituir a relação superficiária, a propriedade deste se transferirá ao superficiário com reserva de propriedade do solo para o transmitente. Também o proprietário poderá alienar o prédio a um terceiro e a propriedade da terra, a outro. Na segunda alternativa, o proprietário concede a um terceiro o direito de fazer e manter em cima do terreno uma construção ou plantação futura. Quando o superficiário a fizer, automaticamente se tornará proprietário. Coexistem dois direitos de propriedade de bases superpostas e separadas por um plano horizontal, que é o solo. Se o que emerge do solo é do mesmo proprietário deste, então estará operando o princípio da acessão. Se o que for edificado sobre ou sob o solo pertencer a proprietário diverso do terreno, então estaremos diante do direito de superfície. (*Apud* MATTOS, Liana Portilho (Org.), 2002).

Nessa parte, deve ser mencionado que, embora o domínio seja considerado como um poder exclusivo sobre a coisa, que somente é desligado ao adquirente por meio de seu consentimento, existe uma espécie de domínio, que em virtude de sua constituição encerra em si uma condução resolutiva.

A relação superficiária no tocante ao domínio que o superficiário exerce sobre as construções ou plantações por ele realizadas ou previamente adquiridas possui essa condição resolutiva.

A propriedade do superficiário sobre a coisa superficiária é resolúvel, pois que subordinada a uma condição resolutiva que pode ser o termo final contido no título constitutivo ou mesmo uma causa a este superveniente.

Nesse instituto, o proprietário do solo mantém a propriedade do solo e a posse indireta, enquanto o superficiário assume a posse direta do imóvel.

3.4 Constituição – modalidades e modos

Segundo a doutrina, as modalidades de constituição de Direito de Superfície são: simples, social, para reconstrução, para construção *ad aedificandum* e por cisão.

Direito de Superfície simples é aquele desprovido de qualquer peculiaridade especial, oriundo, em regra, de acordo de vontade das partes, estabelecidas mediante contrato.

Direito de Superfície Social surgiu na Alemanha e visa proteger o superficiário. Possui dentre outras características: vedação do comisso, obrigatoriedade de indenização pela construção ou plantação, no advento do termo. Destina-se a solucionar o problema da falta de moradia das classes excluídas.

Direito de Superfície para reconstrução originou-se no pós-guerra, sendo uma variação desse instituto na Alemanha, onde se buscou reconstruir o país destruído, no que se refere aos seus imóveis, visando facilitar a destinação do capital para reconstruir os prédios destruídos, ou construir novos, sobre terrenos pertencentes aos seus respectivos proprietários que não tinham condições financeiras de reedificá-los.

Direito de Superfície para construção foi introduzido na Alemanha, no pós-guerra, quando os proprietários de edifícios destruídos desoneram-se de reconstruí-los, com a concessão do direito de superfície a terceiros, que obtinham, dessa forma, moradia sem grande investimento financeiro.

Direito de Superfície *ad aedificandum* é aquele em que as partes acordam que o superficiário fará uma construção cuja propriedade da área edificada pertenceria ao superficiário, permanecendo proprietário do solo o senhorio.

Direito de Superfície por cisão é aquele que é feito em prédio já construído, sendo a divisão que o proprietário do prédio faz sobre a obra, separando-a do solo e cedendo-a, gratuita ou onerosamente a terceiros.

A doutrina aventa como modo originário de constituição do Direito de Superfície a ocupação, usucapião e especificação e como modo derivado, a convenção e o testamento.

Entende como meio de constituição do direito superficiário a ocupação de bens imóveis abandonados, cujo domínio passará a ser do Estado, após decurso de lapso temporal.

Discute-se na doutrina se o direito de superfície poderia ser adquirido via usucapião. Ricardo Lira não vê esta possibilidade no plano fático. Já Orlando Gomes entende cabível, no caso de existir obra, plantação ou prédio, anteriormente, ou seja, que exista posse, pois o direito *ad aedificandum* é futuro e não se admite posse de direito.

No que pertine à especificação, constata-se quando o superficiário constrói prédio em imóvel de outrem e, nesse caso, o prédio é do especificador, devendo indenizar o proprietário do imóvel.

A constituição do direito de superfície, ainda que se discuta sua natureza jurídica, faz-se mediante negócio jurídico (contrato) firmado entre partes interessadas. Destarte, para que esse contrato seja válido perante terceiros, deve ser registrado no cartório de registro de imóveis competente.

É admissível também que esse direito real, constituído por meio de escritura pública, possa ser objeto de testamento. Dessa forma, o concessionário do Direito de Superfície poderá transferir por ato *inter vivos* ou *causa mortis* tanto a propriedade superficiária quanto à concessão para edificar ou plantar, bem como hipotecar esse direito ou a faculdade de construir em solo alheio.

3.5 Conteúdo, partes, direitos e obrigações

Pelo direito de superfície é possível separar o direito de construir do direito de propriedade do lote, negocialmente, pois quem constrói é o que recebe a concessão (superficiário). Com o exercício do direito de edificação, identificam-se duas propriedades: a propriedade do terreno, de que é titular o concedente; a propriedade da construção (propriedade superficiária), de que é titular o concessionário-superficiário.

O direito de superfície tem por objeto bem imóvel, podendo recair sobre o solo, edificação já construída, espaço aéreo ou subsolo, na forma estabelecida no contrato. O Código Civil estabelece o direito de superfície relativamente às plantações.

Outro aspecto sobre o conteúdo do direito de superfície seria sua utilização como direito de sobrelevação ou superfície em segundo grau, onde o superficiário concede a um segundo concessionário o direito de construir sobre a sua propriedade superficiária, como informalmente acontece nas favelas, onde o titular da moradia cede a outrem o direito de laje.

O direito de superfície pode ser total ou parcial, no caso de estender ou não a todas as coisas que se encontram na superfície do imóvel.

Os sujeitos da relação superficiária são: o proprietário do solo, como concedente e o superficiário, como concessionário, ou seja, concede aquele primeiro a este último o direito de construir ou plantar na superfície de terreno de sua propriedade.

A concessão desse direito real pode ser onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado.

Com a constituição do direito de superfície, concedente e concessionário atribuem-se, reciprocamente, direitos e obrigações.

Existem deveres e direitos comuns a ambos, a saber: 1) deveres: 1.1) tanto o concedente quanto o concessionário devem dar preferência ao outro quando forem alienar onerosamente a parte do imóvel que lhes couber; e 1.2) devem omitir-se na prática de atos que ameacem, perturbem ou impeçam o regular exercício do direito do outro; 2) direitos: têm o direito de usar, gozar e dispor das partes do terreno que lhes couberem, observados os limites do contrato.

Lado outro, existem deveres exclusivos do superficiário, que correspondem a direitos do concedente: pagar a remuneração convenionada, se onerosa a superfície, na forma e tempo ajustados e os encargos e tributos incidentes; observar a destinação pactuada, além de conservar a coisa superficiária.

O concedente, por sua vez, tem direito exclusivo de tornar-se proprietário do prédio ou plantação, acaso extinta a superfície pelo advento do termo ou por outra causa de extinção, podendo ou não gerar indenização ao superficiário.

3.6 Extinção

Além do advento do termo e descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, são causas de extinção do

direito de superfície: a expropriação pelo Poder Público, a confusão, a renúncia ou abandono, o distrato, a rescisão e a alienação.

A expropriação do terreno por utilidade pública ou necessidade social também extingue a propriedade superficiária, sendo cabível indenização ao superficiário pelas construções e plantações que tiver erguido sobre o imóvel.

Verifica-se a confusão do direito de superfície quando o dono da propriedade superficiária torna-se proprietário do solo ou vice e versa, como acontece com a alienação, extinguindo-se, assim, referido direito.

De igual modo, existe a possibilidade de extinção do direito de superfície mediante expressa renúncia do superficiário quanto ao exercício. A renúncia pode ser entendida como o abandono manifestado pelo titular em relação ao direito e, nesse caso, as construções ou plantações passam para o domínio do proprietário do solo.

O distrato ocorre quando, por liberalidade das partes, declara-se extinta a superfície o qual deve ser feito mediante escritura pública.

A rescisão do contrato de superfície dá-se pelo descumprimento das obrigações assumidas pelas partes contratantes, como também pela morte do superficiário que não deixa herdeiros, ou qualquer outro motivo que importe na perda da finalidade contratual, do que subentende-se que a adjudicação, arrematação ou decisão judicial, pelo concedente ou concessionário, também seriam motivo para sua extinção.

Extinta a superfície pelo advento de seu termo ou em decorrência de causa superveniente, alheia ao título constitutivo, ressalvada a desapropriação do imóvel, opera em favor do *dominus soli*, a reversão, pela qual ele se torna proprietário das obras realizadas pelo superficiário, podendo existir ou não direito à indenização, conforme o caso.

4. CONFLITO APARENTE DE NORMAS E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1 Estatuto da Cidade e Código Civil

As leis em confronto, Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001 e o Código Civil de 2002, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, são da mesma natureza – leis ordinárias – entretanto, a pri-

meira é uma lei especial, pois que regulamenta apenas o Estatuto da Cidade, enquanto a segunda é uma lei geral, pois que altera dispositivos do Código Civil, além da geral ser posterior à especial.

Em casos como esse, sempre se começará por um processo sistemático de interpretação, com o operador do Direito comparando e procurando conciliar as disposições legais sobre o mesmo objeto e, do conjunto delas, deduzir o sentido e alcance de cada uma. Somente na hipótese de incompatibilidade dos dispositivos é que se proclamará sua inaplicabilidade.

Nessa parte, é oportuno registrar que se dá a derrogação de uma norma jurídica quando cessa parte de sua autoridade e ab-rogação quando se extingue totalmente, sendo que o termo genérico – revogação – abrange as duas hipóteses. A revogação pode ser expressa ou tácita. No primeiro caso é declarada na lei nova e, no segundo, resulta, implicitamente, da incompatibilidade entre o texto anterior e o posterior.

Nos termos da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro – Decreto-lei n. 4.657/42, no artigo 2º e seus parágrafos, a lei vigorará até que outra a modifique ou revogue, quando não se destinar à vigência temporária. O § 1º desse artigo estabelece os casos de revogação expressa e tácita: “a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria que tratava a lei anterior.” E no § 2º: “a lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.”

Muitas vezes, os legisladores pátrios não observam a possibilidade de um conflito aparente de normas jurídicas, podendo ser promulgada nova lei, tratando da mesma matéria, sem ficar tacitamente ou expressamente ab-rogada a anterior, como no caso da última apenas restringir o campo de aplicação da antiga ou, ao contrário, dilatá-lo, estendendo-o a casos novos, sendo possível até transformar uma determinação especial em regra geral.

Certo é que a incompatibilidade implícita entre duas regras jurídicas não se presume e, na dúvida, se considerará uma norma conciliável com a outra.

Ensina Carlos Maximiliano:

o juriconsulto Paulo ensinara que – as leis posteriores se ligam às anteriores, se lhes não são contrárias; e esta última circunstância precisa ser provada com argumentos sólidos: *Sed et posteriores leges ad priores pertinent, nisi contrariae sint idque multis argumentis probatur* (MAXIMILIANO, Carlos, s/d, Forense, p. 358) (Grifos nossos)

Nesse ponto convém analisar o preceito clássico, segundo o qual, a disposição geral não revoga a especial. Referido preceito deve ser aplicado com cautela, uma vez que pode a regra geral excluir exceção; ou enumerar taxativamente as únicas exceções que admite ou, finalmente, criar um sistema completo e diferente do que se encontra na norma positiva anterior. Nesses casos, entretanto, o poder eliminatório do preceito geral mais novo abrange também as disposições especiais antigas.

A máxima *Lex posterior generalis non derogat legi priori speciali* – a lei geral posterior não derroga a especial anterior – somente prevalece no sentido de não poder o surgimento da norma ampla causar, por si só, a eliminação da disposição especial em vigência. Dessa forma, não se presumindo que a lei geral revogue a especial, mostra-se necessário que tal sentido decorra de seu contexto.

Pelo que se verifica, *in casu*, tanto o Estatuto da Cidade como o Código Civil de 2002 disciplinam o Direito de Superfície. Todavia, no Estatuto da Cidade, que se dirige exclusivamente a imóveis urbanos, não se menciona a concessão do direito de superfície por pessoa jurídica de direito público.

Ora, o Estatuto da Cidade é lei especial em relação ao Código Civil e, dessa forma, também deve ser aplicado às concessões do Direito de Superfície pelas pessoas jurídicas de direito público quanto aos imóveis urbanos, sendo que os rurais ficam a cargo do Código Civil, nada havendo em lei especial.

Leciona Maria Helena Diniz, *in verbis*:

O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se-á também pelo Código Civil, no que não for diversamente disciplinado em lei especial. Como nos explica Miguel Reale, a lei estende tal concessão de uso às relações entre particulares, por isso o Código Civil não pode deixar de contemplar essa espécie, pois, consoante justa ponderação de

José Carlos Moreira Alves, a migração desse modelo jurídico, que passou da esfera do direito administrativo para a do direito privado, veio restabelecer, sob novo enfoque, o antigo instituto da superfície, regendo a exploração da terra por quem não tem domínio legal sobre ela. (DINIZ, Maria Helena, 2002, p. 403)

4.2 Superfície Urbanística e Superfície Civil

Tanto o Estatuto da Cidade como o Código Civil de 2002 apresentam semelhanças quanto ao ordenamento do Direito de Superfície e dentre elas verifica-se que para sua constituição é necessário que o ato de vontade seja entabulado em escritura pública, registrado no Registro de Imóveis competente.

Também consta desses diplomas legais que a constituição do direito de superfície por ser a título oneroso ou gratuito e da existência do direito de preempção.

Embora os modelos do Código Civil e do Estatuto da cidade sejam, na essência de suas regras equivalentes, no que diz respeito à natureza jurídica, algumas diferenças podem ser mencionadas.

Inicialmente, cumpre mencionar que o Direito de Superfície previsto no Código Civil abrange tanto os terrenos urbanos quanto os rurais, ao passo que o Estatuto da Cidade prevê o instituto da superfície, de feição urbanística, pois que tem por escopo apenas os terrenos urbanos.

O Código Civil prevê que o exercício da superfície consiste em construir ou plantar sobre o terreno objeto da concessão, enquanto no Estatuto da Cidade é empregada a expressão direito de utilizar, de conteúdo indefinido.

Além disso, o Código Civil trata de forma ambígua sobre a possibilidade de direito de superfície no subsolo, uma vez que no parágrafo único do artigo 1.369 dispõe que não se autoriza esse direito, ressalvando se for inerente ao objeto da concessão. O Estatuto da Cidade, por sua vez, faculta ao superficiário a utilização não apenas do solo, como também do subsolo e do espaço aéreo relativos à área objeto da concessão, de acordo com o que tiver sido contratado entre as partes e obedecida à legislação urbanística.

Os limites dos direitos do concedente e do superficiário quanto ao uso e à fruição do imóvel foram estabelecidos no Código Civil, sendo que o concedente poderá utilizar a parte do imóvel que não for objeto do direito de superfície, enquanto o superficiário poderá utilizar as porções do terreno que forem objeto da concessão, bem como as acessões resultantes do exercício dessa. Todavia, segundo o Estatuto, se a concessão incidir sobre toda a área, ao *dominus soli* restará apenas o poder de dispor do imóvel, ou seja, da nua-propriedade, porque o uso e a fruição do terreno estão incluídos na superfície e caberão ao superficiário.

O limite temporal para a concessão do direito de superfície foi prevista no Estatuto da Cidade que poderá ser feito por tempo determinado ou indeterminado. No Código Civil constou apenas por tempo determinado.

Divergem, ainda, pela responsabilidade pelos encargos. Pelo Estatuto da Cidade, o superficiário é responsável pelo pagamento dos encargos e tributos incidentes sobre a obra superficiária e sobre a área objeto da concessão, proporcionalmente à sua efetiva ocupação, se o contrário não tiver sido ajustado entre as partes. No Código Civil foi atribuído ao superficiário a incumbência de arcar com o pagamento dos tributos que incidirem sobre o imóvel na sua integralidade, ou seja, a regra do Código Civil é mais restrita que a do Estatuto da Cidade.

Por fim, o Código Civil contém duas disposições que não se encontram no Estatuto da Cidade. A primeira trata da indenização no caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, que caberá ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um. A segunda diz respeito à concessão de direito de superfície por pessoa jurídica de direito público interno, que é regida pelo Código Civil, no que não for diversamente disciplinado em lei especial, o que não afasta a aplicação das normas do Estatuto da Cidade.

5. DIREITO DE SUPERFÍCIE EM TERRAS PÚBLICAS E A UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO PELAS PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PÚBLICO

O Direito de Superfície deve se entendido como um dos instrumentos capazes de efetivar o cumprimento da função social da pro-

priedade, pois que amplia as possibilidades de utilização da propriedade imobiliária com as garantias de um direito real.

Em terrenos públicos, conforme leciona José Afonso da Silva, um dos empregos do direito de superfície mais propício ao interesse urbanístico seria sua utilização por particulares, tal como prevê o Estatuto da Cidade.

Nessa parte, cumpre registrar posicionamento em contrário, segundo o qual, a inalienabilidade do solo público obstaría a aquisição desse direito real.

Todavia, referido entendimento não pode prosperar, tendo em conta que o administrador público não estaria transferindo a terceiro sua faculdade de proprietário, apenas a de construir, permitindo a existência do direito superficiário sobre o solo público, com algumas restrições, *in verbis*:

Art. 1.377. O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for disciplinado em lei especial.

O Estatuto da Cidade também admite, no seu artigo 21, § 1º, o uso do solo, subsolo e espaço aéreo, de terras urbanas, sem mencionar ou distinguir as públicas das privadas.

Contudo, pelas razões já expostas no item anterior, o Estatuto da Cidade aplica-se às concessões de Direito de Superfície por pessoas jurídicas de Direito Público interno, devem ser lembrado, ainda, que o direito de superfície é derivado do direito administrativo tendo sido absorvido pelo direito privado.

Nesse entendimento, menciono os ensinamentos de José Afonso, citado por Letícia Marques Osório:

(...) perante as novas garantias asseguradas pelo Estatuto da Cidade àqueles que ocupam áreas públicas dentro de determinadas circunstâncias e atendendo a certos critérios, por meio da concessão especial de uso para fins de moradia, objeto de veto presidencial mas reinserida mediante medida provisória, poder-se-ia dizer que a nova legislação federal prevê um direito subjetivo público ao direito de superfície de áreas de propriedade pública (...). (*Apud* MATTOS, Liana Portilho (Org), 2002)

6. CONCLUSÃO

Uma política de regularização e ordenação do solo urbano, com urbanização e o saneamento dessas áreas, bem como sua titulação aos seus habitantes, proporcionando a implantação de cidades dotadas de qualidade de vida é medida necessária à efetivação do desenvolvimento social de nosso país.

O conceito de propriedade deve ser entendido como condicionado ao cumprimento de sua função social, o qual não se refere apenas aos interesses do proprietário, como também aos da coletividade. Nessa ordem de ideias, sua conceituação não pode ser considerada imutável, uma vez que seus elementos conceituais estão sujeitos a alterações em virtude de realizações de interesse particular ou público.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, tendo o direito à moradia como uma de suas metas básicas.

O direito de superfície encerra a ideia básica de suspensão ou interrupção do efeito de aquisição da acessão, adequando o conceito de propriedade à sua concepção atual, afastando-o da mera disposição do bem para entendê-la como condicionada ao cumprimento de sua função social.

A principal finalidade do direito de superfície é o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, regularizando o acesso à terra urbana.

Tanto as normas do Estatuto da Cidade como as do Código Civil de 2002 disciplinam o Direito de Superfície e, embora no primeiro não se mencione a concessão do direito de superfície por pessoa jurídica de direito público, certo é que o Estatuto da Cidade é lei especial em relação ao Código Civil e, conforme disposição legal desse último, também deve ser aplicado às essas concessões quanto aos imóveis urbanos, sendo que os rurais ficam a cargo das regras do Código Civil.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARBOSA, Diana Coelho. *Direito de Superfície: à luz do Estatuto da Cidade*. 1. ed. 3. tir. Curitiba: Juruá, 2003.

BARRUFFINI, Natália Liserre. O Reconhecimento do Direito de Superfície no novo Código Civil e no Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. *Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre: Síntese n. 22, mar./abr., 2003.

BENASSE, Paulo Roberto. *Direito de Superfície e o novo Código Civil Brasileiro*. Campinas: Bookseller, 2002.

CRETELLA JR., José. *Dos Bens Públicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1969.

DINIZ, Maria Helena. *Direito das Coisas*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

KLANG, Márcio. Direito de Superfície. *Revista dos Tribunais*, 541/300. São Paulo: RT, nov., 1980.

LIRA, Ricardo Pereira. *Direito à Moradia, Cidadania e o Estatuto da Cidade*. Artigo apresentado na XVIII Conferência Nacional da OAB.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

MATTOS, Liana Portilho. *A Efetividade da Função Social da Propriedade Urbana à luz do Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: Temas e Ideias, 2003.

MATTOS, Liana Portilho (Org). *Estatuto da Cidade Comentado*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MAXIMILIANO, Carlos. “Hermenêutica e Aplicação do Direito”. Rio de Janeiro: Forense, s/d.

PORTO, Mário Moacir. Direito de Superfície e Construção, em Terreno Alheio. *Revista Forense*, v. 191, p. 52/56.

RODRIGUES, Silvio. *Direito das Coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.V.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. *O Direito Real de Superfície*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

TUCCI, José Rogério Cruz e. A Superfície no novo Código Civil. *Revista Síntese de Direito Civil e Processo Civil*. Porto Alegre: Síntese, v. IV, n. 22 mar./abr., 2003.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direitos Reais*. 3. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2003, v. V.