

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO**

Escola de Direito, Turismo e Museologia

Departamento de Direito

**DIREITO REAL DE LAJE E DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: UMA ANÁLISE  
COMPARATIVA**

**MARIANA CARDOSO MOREIRA**

**Ouro Preto/MG**

**2022**

**MARIANA CARDOSO MOREIRA**

**DIREITO REAL DE LAJE E DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: UMA ANÁLISE  
COMPARATIVA**

Monografia apresentada ao curso de Graduação de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto-UFOP, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

**Orientadora:** Prof.<sup>a</sup> Renata Barbosa de Almeida.

**Ouro Preto/MG**

**2022**



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**Mariana Cardoso Moreira**

Direito real de Laje e Direito real de Superfície: uma análise comparativa

Monografia apresentada ao Curso de DIREITO da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO

Aprovada em 21 de junho de 2022.

### Membros da banca

Dra. Renata Barbosa de Almeida - Orientadora (Universidade Federal de Ouro Preto)  
Dra. Beatriz Schettini - (Universidade Federal de Ouro Preto)  
Ms. Fabiano César Rebuszi Guzzo- (Universidade Federal de Ouro Preto)

Dra. Renata Barbosa de Almeida, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 21/06/2022.



Documento assinado eletronicamente por **Renata Barbosa de Almeida, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 22/06/2022, às 17:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0349423** e o código CRC **68CE0630**.

## **AGRADECIMENTOS**

Inicialmente, agradeço a Deus por guiar meu caminho até aqui com luz e força.

Por conseguinte, agradeço aos meus pais, José Eduardo e Liliane, por todo carinho, compreensão, incentivo, e por acreditarem em mim. Vocês me inspiram a ser uma pessoa melhor.

Agradeço aos meus irmãos Júlia e Gustavo, por me proporcionarem muitos sorrisos durante a caminhada.

Agradeço ao meu melhor amigo e noivo Rogério, pelo companheirismo e apoio. Eu amo você!

Agradeço aos meus verdadeiros amigos, por se mostrarem sempre presentes em minha vida.

Agradeço a minha orientadora, prof. Renata Barbosa, pelos ensinamentos e confiança.

Por fim, agradeço a Universidade Federal de Ouro Preto, por ter me proporcionado uma experiência única ao longo dessa graduação, e pela formação de excelência.

Não há palavras que mensurem minha gratidão!

## RESUMO

A precariedade da questão habitacional no Brasil, evidenciada nos aglomerados, periferias e favelas, levou o Poder Público, garantidor dos direitos fundamentais e responsável pelo desenvolvimento de políticas públicas, a buscar medidas para a promoção da inclusão social, em atenção às comunidades de baixa renda. Nesse sentido, o Código Civil (2002), o Estatuto da Cidade (2001) e outras leis disciplinam direitos reais, dentre eles, o direito de laje e o direito de superfície. Qualificados como direitos reais, estão previstos no artigo 1.225, incisos II e XIII, do Código Civil de 2002, e são objeto de estudo da presente pesquisa, a qual tem por objetivo analisar as diferenças entre eles, a distingui-los, de fato, já que guardam entre si uma série de semelhanças, as quais, em grande medida, provocam confusões teóricas e práticas. Para isso, realizou-se uma revisão bibliográfica da literatura inerente ao tema definido, e concluiu-se que, realmente, características relativas ao registro, perpetuidade, extinção e natureza jurídica demonstram que os institutos não podem ser confundidos.

**Palavras-chaves:** Direito de Laje; Direito de Superfície; Direitos Reais.

## **ABSTRACT**

The precariousness of Brazil's housing question, evidenced in the conglomerates, outskirts and favelas, led the public power, insurer of fundamental rights and responsible for the development of public policies, in a search for measures that promote social inclusion, especially those directed to low income communities. In that regard, the Brazilian Civil Code of 2002, the City Statute of 2001 and other legal diplomas discipline real rights, among them the slab right and the surface right. Qualified as real rights, they are fixed on the article 1.225, items II and XIII, of the Brazilian Civil Code of 2002, and are the object of study of the present research, which aims to analyze the differences between them and really distinguish them, given that they hold a series of similarities which, in great measure, cause theoretical and practical confusions. For that, a bibliographic review of the literature inherent to the defined theme took place, and concluded that, indeed, characteristics related to the registry, perpetuity, extinction and legal nature show that the institutes can not be confused with one another.

**Keywords:** Slab Right; Surface Right; Real Rights.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>07</b>
<b>2 O DIREITO REAL DE LAJE .....</b>	<b>09</b>
<b>2.1 Conceito.....</b>	<b>09</b>
<b>2.2 Contextualização.....</b>	<b>09</b>
<b>2.3 Finalidade Social .....</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Natureza Jurídica .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5 Formas de aquisição e registro.....</b>	<b>14</b>
<b>2.6 Sobrelevação Sucessiva.....</b>	<b>16</b>
<b>2.7 Partes de uso comum e restrições à propriedade exclusiva .....</b>	<b>17</b>
<b>2.8 Direito de Preferência .....</b>	<b>18</b>
<b>2.9 Extinção .....</b>	<b>20</b>
<b>3 O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE.....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 Origem e Generalidades .....</b>	<b>21</b>
3.1.1 Direito Romano.....	21
3.1.2 Direito Francês .....	22
3.1.3 Direito Português .....	22
3.1.4 Direito Brasileiro.....	23
<b>3.2 Conceito .....</b>	<b>25</b>
<b>3.3 Requisitos e Constituição .....</b>	<b>26</b>
<b>3.3 Conteúdo Objetivo .....</b>	<b>28</b>
<b>3.4 Conteúdo Subjetivo.....</b>	<b>30</b>
<b>3.5 Extinção .....</b>	<b>31</b>
<b>4 DISTINÇÃO ENTE DIREITO DE LAJE E DIREITO DE SUPERFÍCIE.....</b>	<b>35</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>39</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>41</b>

## 1 INTRODUÇÃO

No Brasil estima-se que há cerca de 11,4 milhões de pessoas vivendo em moradias irregulares, atrelado ao crescimento nos aglomerados, periferias ou favelas (IBGE, 2010). De modo que é comum encontrar moradores que cedem os pavimentos superiores de suas edificações para que terceiros edifiquem imóveis e instituem moradia. Essas edificações, em sua grande maioria, são livres de qualquer registro, o que torna precária a titularidade desses imóveis. (CORRÊA, 2008)

Nesse contexto, o Estado, enquanto garantidor de direitos e garantias fundamentais e promotor de políticas públicas, busca meios de sanar e regularizar a precariedade da situação habitacional, estimulando a inclusão social

Em 11 de Julho de 2017, através da conversão da Medida Provisória nº 759 na Lei 13.465/2017, foi inserido no Código Civil de 2002 no rol dos Direitos Reais, o Direito de Laje, disciplinado nos artigos 1.521-A a 1.521-E. Neste sentido, o direito real de laje vem para atender uma demanda social de modo a regulamentar e normalizar situações fáticas existentes nas comunidades de baixa renda, objetivando a aquisição da propriedade e a regularização das moradias erguidas sobre edifícios alheios.

O Direito de Superfície foi admitido no ordenamento jurídico brasileiro por intermédio da Lei nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade. Mas foi em 2002, que o instituto foi inserido no rol dos direitos reais previstos no artigo 1.225 do Código Civil e teve a matéria tratada nos artigos 1.369 a 1.377.

De outro lado, a fim de evitar que alguns imóveis fiquem inutilizados pelo proprietário, é permitido que a propriedade seja utilizada por terceiros, através do direito de superfície.

O direito de superfície consiste em uma espécie de direito real que permite o titular a construir ou plantar em terreno alheio, conferindo-lhe a propriedade resolúvel sobre as construções ou plantações feitas.

O Direito de Laje e o Direito de Superfície, são qualificados como direitos reais, por meio do artigo 1.225, inciso II e XIII do Código Civil de 2002. Sendo assim, o presente trabalho tem por objetivo analisar as diferenças entre o Direito Real de Laje e o Direito Real de Superfície, a partir da apresentação, delineamento e discriminação de ambos os institutos.

A inserção do Direito Real de Laje no ordenamento jurídico alavancou muitos questionamentos, principalmente se o Direito de Laje seria um desdobramento do Direito de Superfície ou um instituto autônomo, diante da similaridade entre os direitos.

Diante do exposto, indaga-se: Quais as diferenças entre Direito Real de Laje e o Direito Real de Superfície? Para que tais objetivos sejam alcançados, a pesquisa, utiliza-se de revisão bibliográfica de literatura, abordando autores que tratam do assunto. A pesquisa classifica-se, ainda, como descritiva, em razão da minudência normativa desenvolvida a partir da legislação pátria.

Em suma, os institutos, Direito Real de Laje e Direito Real de Superfície, são apresentados, para que se estabelecesse uma compreensão clara de ambos, e, posteriormente, compará-los a fim de se estabelecer a diferença entre eles.

## **2 O DIREITO REAL DE LAJE**

O intuito deste capítulo é abordar o direito real de laje. Buscou-se dissertar sobre aspectos inerentes ao instituto como: contextualização, conceito, finalidade social, natureza jurídica, formas de aquisição, extinção e entre outros.

### **2.1 Conceito**

O direito real de laje consiste na coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas, localizadas em uma mesma área, de forma a permitir que o proprietário da construção-base ceda a superfície superior ou inferior de sua construção para que um terceiro edifique, constituindo, assim, unidade imobiliária autônoma e distinta daquela originalmente construída sobre o solo, conforme preleciona o artigo 1.510-A do Código Civil.

Para mais, cabe mencionar que o direito de laje tem por principal efeito fracionar o imóvel em duas ou mais unidades imobiliárias autônomas, podendo contemplar o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, contudo, somente em projeção vertical: havendo de um lado, a construção original que se encontra sobre o solo, chamada pelo legislador de construção-base, e, do outro lado, a laje, que pode situar-se, tanto no piso superior quanto no subsolo (artigo 1.510-A, §2º do Código Civil).

### **2.2 Contextualização**

No Brasil, temas referentes a questões habitacionais requerem atenção diante da complexidade para a solução dos problemas apresentados. Segundo o Censo 2010 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), existem no Brasil cerca de 11,4 milhões de pessoas morando em favelas, em áreas irregulares, marcadas pela ausência de recursos ou acessibilidade (IBGE, 2017).

Registra-se que a partir do século XIX as favelas começaram a surgir, em decorrência: (I) do comércio agrícola - que ocasionou a fixação dos senhores feudais nos centros urbanos -, e (II) da abolição da escravidão. Os escravos e brancos pobres que, no período da colônia e do Império, residiam nas terras em que trabalhavam, passaram a condição de trabalhadores assalariados, morando em mocambos, zonas periféricas e centros urbanos (CORRÊA, 2008).

Conforme Corrêa (2008) a República agravou a questão da moradia dos pobres, os empregados agora assalariados já não eram mais abrigados nas residências de seus patrões. Não houve neste período uma preocupação com políticas públicas voltadas para os menos favorecidos economicamente, assim como ainda são poucas nos dias atuais, o que demonstra o descaso do Estado Brasileiro.

No ano de 2017, um novo aparato jurídico é criado com vistas a promover a regularização fundiária em áreas urbanas brasileiras. O direito real de laje passa a ser positivado no Brasil por meio da Medida Provisória nº 759/2016, que posteriormente, em 12 de julho de 2017, foi convertida na Lei nº 13.465 de 2017, a qual alterou dispositivos do Código Civil, acrescentando o inciso XIII no artigo 1.225, inserindo o direito real de laje no rol dos direitos reais e regulamentando-o no próprio código civilista em seus artigos 1.510-A a 1.510-E.

Ricardo Lira (2000, p. 22) explica que anterior a positivação do instituto no ordenamento jurídico brasileiro, ele já fazia parte da realidade social: “Nas favelas do Rio de Janeiro, moradores permitem que um terceiro construa sobre a sua laje, ficando da posse exclusiva deste terceiro a moradia por ele construída”.

Amparado nos princípios da operabilidade e da socialidade, Rodrigo Mazzei (2007) também defende a existência do direito de laje antes mesmo de previsão legal.

No mesmo sentido, Fernanda Machado Amarante (2012) assevera, que mesmo antes da edição da lei regulamentadora, o direito de laje já existia, em razão do pluralismo jurídico, assim da pluralidade das fontes do Direito, que não se esgota na lei. Segundo a autora:

[...] o Estado não é a única e exclusiva fonte do Direito, existindo outras fontes legitimadoras, que criam sistemas voltados ao multiculturalismo e ao atendimento das necessidades sociais, como é o caso do Direito de Laje no Brasil, no âmbito das favelas brasileiras (AMARANTE, 2012, p. 03).

Frisa-se que antes da existência de uma regulamentação legal, o costume, enquanto fonte do direito, já havia feito surgir o direito de laje, embora não tipificado (GAMA e AFFONSO, 2012).

Convém mencionar a inegável importância da edição da Medida Provisória para a positivação de uma prática que já ocorria na realidade fática e era prevista entre os doutrinadores. Neste sentido, é correto afirmar que a MP nº 759 “veio imbuída de um espírito de promover a regularização fundiária para beneficiar a população mais carente, garantindo-lhe a concessão de títulos que pudessem dar maior segurança às suas moradias” (GAMA e AFFONSO, 2019, p. 07).

Surge, portanto, a previsão do direito de laje, no ordenamento jurídico pátrio. Entretanto, nota-se, que parte da doutrina brasileira já defendia a existência do direito de laje, anterior a existência de uma previsão legal, em razão de ser um fato social e corriqueiro no Brasil, o qual as pessoas nas favelas (AMARANTE, 2012, p. 02).

Anterior ao surgimento da Lei nº 13.465/2017, ressalta-se que somente no ano de 2000, doze anos após a promulgação da Constituição Federal de 1988, é que a moradia foi inserida no rol dos direitos sociais, por força da Emenda nº 26 de 14 de fevereiro de 2000 (CORRÊA, 2008).

Para Corrêa (2008, p. 01) o direito de laje constitui-se em “uma nova categoria jurídica aplicada à busca de moradia e a aquisição dela”, neste sentido explica que a procura pelo “direito de morar” veio a dar lugar ao “direito de laje”.

Certo é que “as camadas de baixa renda acabam se instalando em aglomerados urbanos – locais de exclusão social. Na busca de acesso à moradia, essas pessoas, usando de criatividade típica dos brasileiros, acabam por se adaptar” (AMARANTE, 2012, p. 01).

Adaptando a realidade social em que vivem, as pessoas nas favelas praticam o direito de laje, à medida que começam a criar os popularmente denominados “puxadinhos” para morarem.

### **2.3 Finalidade social**

O direito real de laje foi regulamentado pelo legislador para atender uma demanda social de normalização da situação fática existente nas comunidades de baixa renda, com a finalidade de facilitar a aquisição da propriedade e a regularização das moradias erguidas sobre edifícios alheios. Tais edificações realizam-se, na maior parte das vezes de maneira informal por intermédio de acordo entre o proprietário da construção original e o ocupante da laje, limitando-se à produção de meros efeitos obrigacionais (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

Conforme ressalta Carbonari (2008):

[...] a autonomia das relações sociais existentes nas favelas faz com que nasça nelas um direito não-oficial, capaz de criar figuras e negócios inexistentes no sistema formal, mas que são plenamente aceitos e respeitados pelos membros dessas comunidades. Um exemplo disso, com relação às questões habitacionais e suas negociações, é o direito de laje, comum nas favelas brasileiras e pelo qual a própria comunidade encontrou soluções para seus problemas de moradia. (CARBONARI, 2008, p. s/p).

Em observância a essa situação fática, o direito real de laje busca remediar a precariedade fundiária dessas habitações, através do seu negócio constitutivo, para que a edificação construída em andar superior ou inferior à construção-base adquira existência jurídica própria. A laje e a construção-base tornam-se unidades imobiliárias autônomas, objeto de propriedade exclusiva de seus respectivos titulares. De forma que o titular da laje, passa a ter sobre a unidade imobiliária autônoma, constituída em matrícula própria, o poder de usar, gozar e dispor, conforme depreende o artigo 1.510-A, §3º do Código Civil.

## **2.4 Natureza jurídica**

O parágrafo 3º do artigo 1.510-A do Código Civil parece equiparar o direito real de laje a uma propriedade, isso porque aduz que a autonomia da laje é alcançada com a matrícula própria no Registro de Imóveis, sendo assim desvinculada da propriedade alheia da qual provém.

No entanto, há um debate envolvendo o direito real de laje, sobre qual é a natureza jurídica desse novo instituto. Trata-se de um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia? Os doutrinadores que defendem o direito real de laje como um direito sobre coisa própria: Marco Aurélio Bezerra de Melo, Nelson Rosenthal, Fernando Sartori, Fábio Azevedo, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Leonardo Brandelli, Vitor Kümpel e Bruno de Ávila Borgarelli. Já entre os que entendem se tratar de um direito sobre coisa alheia: José Fernando Simão, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Salomão Viana, Cristiano Chaves de Farias, Rodrigo Mazzei, Frederico Viegas de Lima, Maurício Bunazar, Cesar Calo Peghini, Eduardo Busatta, Alexandre Barbosa, Luciano Figueiredo, João Ricardo Brandão Aguirre, Pablo Malheiros da Cunha Frota e Rodrigo Toscano de Brito (TARTUCE, 2022, p. 601).

Entre aqueles que defendem o direito real de laje como direito real sobre coisa própria, Melo (2018, p. 372), argumenta que a autonomia da laje é conquistada com a matrícula própria no Registro Imobiliário assim como preleciona o artigo 1.510-A, §3º do Código Civil reforçado pelo artigo 176, §9º da Lei de Registros Públicos 6.015/1973<sup>1</sup>, o qual determina a abertura de nova matrícula e averbação da construção base e nas matrículas das outras lajes, quando existir

---

<sup>1</sup> “Art. 176. § 9º. A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”. (BRASIL, 1973).

Nesse mesmo sentido, Kümpel e Borgarelli (2017) seguem o entendimento de que se trata de um direito real sobre coisa própria. Segundo eles o direito real sobre coisa própria é aquele em que há uma unidade de poder, limitada a um titular, que se encaixa perfeitamente no instituto das lajes. Não há a presença de dois titulares, uma vez que o titular da construção-base não guarda vínculo jurídico com o titular da laje. O que há entre eles são direitos e deveres, no que tange a áreas comuns, da mesma forma que ocorre nos direitos de vizinhança, sem alterar ou neutralizar, todavia, a característica de direito real sobre coisa própria. Uma vez edificada a construção sobreposta ou subterrânea, aberta a matrícula e registrado o imóvel em nome do pretendente, consolida-se a situação marcada pelo exercício exclusivo de poderes sobre a unidade.

Em sentido contrário, Gagliano e Pamplona Filho (2022), consideram que o direito real de laje não poderia ser considerado como direito real sobre coisa própria, dada a não inclusão do solo em seu objeto, como se depreende o enunciado do §4º do artigo 1.510-A, do Código Civil.

Sendo assim, o titular da laje passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção-base ou o que se encontra a baixo da superfície inferior da construção original. Seria um direito real sobre coisa alheia de ampla dimensão, pois na medida em que se aproxima do direito real sobre coisa própria, devido as suas características de domínio (usar, gozar e dispor), se afasta pelo entendimento que o proprietário tem direito apenas ao direito sobre a laje. Ressalta:

Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia, com amplitude considerável – mas que com a propriedade não se confunde –, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem. Melhor seria, em nosso sentir, que se utilizasse a expressão “direito sobre a laje”, como empregado no Enunciado n. 18, da I Jornada dos Juízes das Varas de Família da Comarca de Salvador. (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2022, p.214)

Flávio Tartuce (2022), por sua vez, defende a tese de que o direito real de laje tem natureza jurídica de direito real sobre coisa alheia. Isso porque, segundo o autor há uma grande proximidade do direito real de laje com o direito real de superfície, o que justifica o reconhecimento como direito real sobre coisa alheia.

Ademais, o proprietário da construção-base mantém o direito de reaver a estrutura da coisa e englobar a laje. Em contrapartida, o titular da laje, tendo um direito real sobre coisa alheia, possui apenas alguns dos poderes inerentes ao domínio: usar, fruir e dispor, não abrangendo o direito de reivindicá-la contra terceiros, mas apenas o direito de ingressar com

demandas possessórias. O autor argumenta ainda que “a abertura de uma matrícula própria, não possui força para mudar a natureza jurídica da categoria para direito real sobre coisa própria” (TARTUCE, 2022, p. 604).

Ora, mediante o exposto observa-se que a natureza jurídica do direito real de laje é conflituosa: de um lado há quem entenda por direito real sobre coisa própria e, do outro, por direito real sobre coisa alheia. Não há na doutrina unanimidade.

## 2.5 Forma de aquisição e registro

Em um primeiro momento é possível verificar que houve por parte do legislador um descuido em não indicar a forma de aquisição do direito real de laje. No entanto, por se tratar de aquisição de direito real, presume-se a aplicação da regra geral do artigo 108 do Código Civil. Ou seja, o direito real de laje poderá ser instituído por ato ou negócio jurídico, materializando-se através de escritura pública, quando o valor do imóvel for superior a trinta salários mínimos. Para fins de aferição do valor do imóvel, deve-se tomar por base o valor atribuído pelo fisco, e não o fixado pelas partes para a constituição do direito.<sup>2</sup>

Assim, a aquisição do Direito Real de Laje pode se dar por meio de negócio jurídico (a cessão da laje tem natureza de negócio jurídico translativo de direitos) celebrado *inter vivos*, fruto da autonomia privada do titular registral, para a produção de efeitos imediatos, como ocorre na doação ou compra e venda, ou *causa mortis*, aos herdeiros legítimos ou através do testamento, podendo este adotar quaisquer das formas ordinárias ou especiais.

A propriedade é adquirida através do registro do título translativo no Registro de Imóveis. Somente por meio do registro que se garante a publicidade legitimando assim a oponibilidade *erga omnes*, característica típica dos direitos reais, que dá maior segurança jurídica ao titular da laje. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022)

Ora, a laje, devido sua natureza derivada, decorre da propriedade originária para ser constituída. No entanto, se esta for irregular, é juridicamente impossível a abertura de matrícula própria. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p. 114).

---

<sup>2</sup> Para melhor compreensão consultar julgado: STJ. 4ª Turma. REsp 1.099.480-MG, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 02/12/2014. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=200802300454](https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=200802300454)> Acesso em: 02 mai. 2022.

A aquisição do Direito Real de Laje também pode se dar por meio de declaração unilateral de vontade do titular do imóvel originário. Declaração essa que permite ao proprietário da construção-base figurar como titular da edificação originária e da laje simultaneamente, sendo ambas as unidades distintas e autônomas, podendo ele alugar ou alienar qualquer uma.

Outro modo de aquisição da Laje é por meio da usucapião. Aliás a possibilidade de se constituir laje por meio da usucapião, já foi tema de discussão na VIII Jornada de Direito Civil que culminou com a redação do enunciado 627:

ENUNCIADO 627 – Art. 1.510: O direito real de laje é passível de usucapião.  
Justificativa: Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018).

Nesse sentido não restam dúvidas acerca do reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor de um possuidor que exerce a posse com *animus domini* sobre a edificação sobreposta, sem que a construção-base ou o terreno onde ela se assenta sejam abrangidos. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022)

Ademais “dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a aquisição do direito real de laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva” (GAGLIANO, 2016, p.8).

Todavia, a discussão é quando, o concedente, titular dos direitos sobre o terreno, não tiver o domínio formal do imóvel, nesse caso não há o que se falar de impossibilidade jurídica de sua aquisição, isso porque a usucapião é modo originário de aquisição de direito, sendo assim a irregularidade do imóvel original não se tornaria fator impeditivo da aquisição da laje por usucapião.

Nesse mesmo sentido o Desembargador Francisco Eduardo Loureiro (2017) defende que seja declarada usucapião e descerrada a matrícula, com a descrição da construção e mera menção do terreno onde está erigida.

Acerca das espécies de usucapião, todas as modalidades com exceção da usucapião rural podem ser aplicadas ao direito de laje. Francisco Eduardo Loureiro (2017) exclui ainda a possibilidade de usucapião coletiva:

[...] a terceira possibilidade de aquisição pode ocorrer mediante usucapião, em diversas modalidades: extraordinária, ordinária, especial urbana, ou mesmo entre ex-

cônjuges ou companheiros. Apenas as modalidades de usucapião especial rural e coletiva são incompatíveis com o novo instituto (LOUREIRO, 2017, p. s/p).

A justificativa se dá devido a forma de titulação prevista no §3º do artigo 10 do Estatuto da Cidade, que prevê a cada possuidor fração ideal do terreno. O que contraria o disposto no §4º do artigo 1.510-A do Código Civil: A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

No que tange ao registro da laje, a Lei 13.467, de 2017 foi sucinta ao regulamentar a questão registral do direito de laje, introduzindo um único dispositivo na Lei de Registros Públicos (6.015/73):

Art. 176, §9º. A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. (BRASIL,1973)

A matrícula consiste no primeiro número de registro no imóvel e está regulada nos artigos 227 a 235 da Lei 6.015 de 31/12/1973 - Lei de Registros Públicos. A abertura de matrícula própria confere à laje autonomia e independência da construção-base, passando, o titular da laje a responder pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade, conforme demonstra o §2º do artigo 1.510-A do Código Civil.

Ademais, graças à autonomia registral que lhe será conferida com a matrícula, o titular do direito de laje passa a se afigurar como dono dela: ou seja, gozará dos poderes inerentes ao domínio (“usar, gozar e dispor”) do bem. Embora não mencione o dispositivo, assiste-lhe também, como expressão do domínio, o poder de reaver a laje de quem injustamente a possua ou detenha (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022, p.387).

## **2.6 Sobrelevação sucessiva**

A lei estabelece em seu §6º do artigo 1.510-A do Código Civil que o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. Desse modo, nas palavras de Tepedino; Filho e Renteria (2022, p.387), ‘formam-se três unidades imobiliárias sobrepostas situadas em distintos planos verticais da mesma edificação’.

A regra prevista pelo legislador, permite a instituição de lajes sucessivas, seja no plano ascendente ou descendente, mas desde que sejam observados alguns requisitos: i) devem ser observadas as normas municipais relacionadas à edificação; ii) deve-se haver a anuência expressa do titular da construção-base e das demais lajes existentes.

Cabe ressaltar que nada impede que o titular da construção-base reserve para si o direito de instituir lajes sucessivas. De modo que o direito de laje já será criado com essa limitação, havendo estipulação expressa, condicionando ao proprietário da construção-base a competência exclusiva para aprovação de eventual instituição de laje sucessiva.

Ademais, é necessário esclarecer que para que haja a instituição de lajes sucessivas é necessário já haver edificação de laje anterior. Nas palavras de Carlos Eduardo Elias Oliveira (2017):

A laje de primeiro grau é a que, em primeiro lugar, repousa sobre ou sob a construção-base. A de segundo grau é a que segue após a laje de primeiro grau. E assim sucessivamente. De qualquer forma, como a laje sucessiva pressupõe uma laje anterior (a de segundo grau presume, por exemplo, a laje de primeiro grau), é pressuposto inafastável que haja uma construção já realizada no caso de direitos reais de lajes no espaço aéreo. Em outras palavras, somente se poderá registrar um direito real de laje de segundo grau se, na matrícula da laje anterior, já tiver sido averbada alguma construção. Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção. (OLIVEIRA, 2017, p. s/p)

## **2.7 Partes de uso comum e restrições à propriedade exclusiva**

O instrumento de constituição da laje deve estipular a proporção de contribuição para despesas necessárias à conservação e fruição das áreas comuns que sirva todo o edifício, por exemplo, os alicerces, as colunas, o telhado, as instalações gerais de água, esgoto e eletricidade etc., conforme preceitua o artigo 1.510-C do Código Civil:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Vale frisar que, tal regra não se confunde com o condomínio edilício, no qual cada proprietário é dono de uma parte privativa e mais uma fração das áreas comuns §3º do artigo 1.331 do Código Civil, possuindo o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, artigo 1.336, I do Código Civil.

Na laje inexistente fração ideal, o que não significa exoneração da contribuição com despesas e serviços a ela relacionados. Ademais, como pontua Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2022), caso o ato negocial seja omissivo quanto à proporção da despesa, ou o direito real haja se constituído por usucapião, caberá ao juiz, não havendo composição extrajudicial, fixar o valor a ser pago por cada um dos sujeitos.

O código civil admite ainda, a possibilidade de um interessado promover reparações urgentes, havendo recusa ou mora do devedor, sendo garantido ao credor executar ou mandar executar o fato, independentemente de autorização judicial, sendo depois ressarcido, §2º do artigo 1.510-C acrescido do artigo 249 do Código Civil.

No que tange aos encargos e tributos que incidirem sobre a unidade autônoma, serão de responsabilidade exclusiva de seu titular, nos termos do §2º do artigo 1.510-A do Código Civil: “o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade” (BRASIL, 2002).

O direito real de laje também cria restrições quanto ao exercício de direito da propriedade. Isso porque o artigo 1.510-B, veda ao titular da laje obras ou falta de reparos que possam prejudicar a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local. Em outras palavras, o titular da laje somente poderá realizar obras que respeitem as normas municipais, e não resultem em dano ou ponham em risco a segurança, o desenho arquitetônico e a estética do prédio (GAGLIANO; FILHO, 2022).

## **2.8 Direito de preferência**

O artigo 1.510-D do Código Civil <sup>3</sup>estabelece o direito de preferência na hipótese de alienação da laje. Dessa forma, ao se alienar a unidade imobiliária da laje, dar-se-á a preferência,

---

<sup>3</sup> “Art. 1.510-D do Código Civil de 2002. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 1º: O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

ao titular da construção-base, em construção que exista apenas um proprietário do direito real de laje e, havendo pluralidade de proprietários, cenário no qual se opera lajes sucessivas, aplicar-se-á sequência determinada no §2º, conferindo o direito de preferência, primeiramente, ao titular da construção-base, em sequência ao titular da laje ascendente e por último, ao titular da laje descendente, de forma a assegurar prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Dever-se-á ainda manter as mesmas condições oferecidas ao terceiro interessado, ou seja, as mesmas vantagens, facilidades e valor pecuniário. Aos dizeres de Gustavo Tepedino (2022) igual direito assiste o dono da laje em caso de alienação da construção-base.

Resta frisar que, ao titular da construção-base ou da laje deverá ser dado conhecimento da alienação, para que no prazo de trinta dias, como detentores da preferência manifestem-se. Transcorrido o prazo, não havendo interesse por parte do proprietário da construção-base e das lajes ascendentes e descendentes na aquisição, o proprietário se encontra livre para vender seu bem.

No entanto, se porventura os detentores do direito de preferência não forem notificados da alienação, o §1º do artigo 1.510-D, do Código Civil, determina que a eles será dado o direito de haver para si a parte alienada a terceiro, mediante o depósito do respectivo preço, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, a contar da data da alienação, a fim de ratificar o seu direito de preferência.

Cumprе salientar que, por se tratar de um direito regulado por contrato nada impede as partes de convencionarem que a preferência não se operará ou operará de modo diverso.

O direito de preferência se limita apenas à alienação onerosa da laje ou construção-base. Sendo assim, os demais negócios jurídicos <sup>4</sup> não geram direito em favor do titular da construção-base ou das demais lajes.

---

§ 2º: Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União – Brasília, DF, de 11 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em 05 de maio de 2022

<sup>4</sup> A título exemplificativo: a doação. A doação é ato de liberalidade, não podendo impor a obrigação de que seja ofertado primeiramente a outras pessoas.

## 2.9 Extinção

As regras de extinção do direito real de laje estão inseridas no artigo 1.510-E, do Código Civil<sup>5</sup>, segundo o qual a ruína da construção-base implicará na extinção do direito real de laje, salvo se este tiver sido instituído sobre o subsolo, ou se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. Houve um equívoco redacional do legislador ao empregar o advérbio “não” antes da exigência de reconstrução no prazo de cinco anos, como bem pontua Tartuce (2022):

[...] “a expressão negativa destacada foi mal-empregada. Na verdade, a norma quer dizer que, se a construção-base for *reconstruída* no prazo decadencial de cinco anos, não haverá a extinção do direito real em questão. O Decreto 9.310/2018, que regulamenta a Lei 13.465/2017, corrige esse erro no seu art. 62.” (Tartuce, 2022, p.610)

A priori, cumpre destacar que, a ruína a<sup>6</sup> que se refere o artigo é a proveniente de ato de terceiro ou de caso fortuito ou força maior. A demolição por ato de liberalidade das partes não configura a hipótese trazida pelo dispositivo (COUTO, 2020, p. 32).

Dessa forma, pode-se verificar que a ruína só poderia afetar as lajes localizadas sobre a construção-base, não abrangendo, por óbvio o direito de laje constituído no subsolo.

A extinção do direito real de laje incidirá somente caso a construção base não seja reconstruída no prazo prescricional de cinco anos. Caso o titular da laje promova a reconstrução da construção-base, ou da estrutura necessária para a instalação de uma nova laje, de maneira a evitar a intempestividade de seu direito, poderá exigir ressarcimento dos custos ao dono do imóvel beneficiado com a reconstrução. O titular da laje, poderá ainda pleitear reparação civil contra o culpado pela ruína, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 1.510-E. (GAGLIANO; FILHO, 2022)

<sup>5</sup> Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União – Brasília, DF, de 11 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>.

Acesso em: 05 de maio de 2022.

<sup>6</sup> Define-se ruína “Ato ou efeito de ruir, de cair violenta e subitamente; desabamento, desmoronamento.” RUÍNA. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2022. Disponível em: <<https://www.dicio.com.br/ruina/>> Acesso em: 05/05/2022.

### 3 O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

Neste capítulo será abordado temas inerentes ao Direito Real de Superfície.

#### 3.1 Origem e Generalidades

Neste tópico serão abordados aspectos sobre origem e generalidades acerca do Direito Real de Superfície.

##### 3.1.1 Direito Romano

O instituto da superfície teve sua origem no Direito Romano, sob o pretexto de corrigir consequências atreladas ao forte conceito de domínio, domínio este, intimamente, relacionado ao princípio da *superficies solos cedit*. Para os romanos era impossível conceber a ideia de propriedade da construção separada da propriedade do solo. Entretanto, em decorrência da ausência de propriedades particulares destinadas a exploração, o poder público como titular de vasta propriedade, encontrou na superfície uma boa solução para a ocupação produtiva de seus domínios, cedendo para terceiros o direito de edificar em solo público, com gozo dos edifícios construídos mediante o pagamento de uma anuidade (*solarium, pensio*) ou uma quantia única. (CHAMOUN,1962, pp.277-278)

A princípio, essas concessões eram dadas apenas pelo Estado para os particulares. Os magistrados permitiam que banqueiros instalassem tabernas sobre suas estradas ou praças, permanecendo o solo em poder do Estado. Posteriormente, passou a admitir o direito de superfície entre os particulares, que por sua vez concediam sua superfície para terceiro mediante um contrato de arrendamento, com prazo estipulado, e mediante contraprestação a cargo do arrendatário. (ALVES, 2021)

Cabe destacar que tal direito não era concebido, ainda, como um direito real, isso porque no direito romano vigorava o princípio da *superficies solo cedit*, pela qual tudo o que é incorporado ao solo pertence ao proprietário deste. Sendo assim o superficiário era detentor de apenas um direito pessoal. (ALVES,2021)

Mas, esse cenário começa a mudar quando, o pretor, passa a conceder ao superficiário o interdito de *superficiebus*, contra quem quer que o turbasse no exercício de seu direito de

gozo sobre o edifício (ALVES,2021, p.369). Nas palavras de Ebert Chamoun (1962, p. 278), o interdito “protegia a posse de quem quer que tivesse o gozo do edifício *nec vi nec clam nec precário* autorizado por um contrato de locação do solo”.

Mas foi o Direito Justiniano que atribuiu à superfície a natureza de direito real, outorgando ao superficiário mecanismos maiores para a proteção de seu direito, através da *actio in rem*, espécie de *rei vindicatio utilis* contra *dominus*, e ações oriundas das relações de vizinhança.

O direito de superfície foi enquadrado entre os direitos sobre coisa alheia, mitigando assim o princípio da *superficies solo cedit*, e o superficiário foi investido efetivamente de um direito real que podia ser alienado entre vivos, hipotecado e transmitido aos seus herdeiros. (ALVES, 2021)

Após a explanação das bases do instituto no direito romano, se faz necessário descrever o direito de superfície nos dois principais ordenamentos alienígenas, que possuem grande influência na regulação civil do direito brasileiro.

### 3.1.2 Direito Francês

O instituto do direito de superfície não foi recepcionado pelo Código Civil Francês de 1804, pois era visto como forma de manutenção da propriedade feudal (VENOSA,2005). Entretanto, através de interpretação doutrinária e jurisprudencial do artigo 553<sup>7</sup>, presume-se a existência do instituto, através da possibilidade de estabelecer-se a prova contrária de que aquela construção sobre o terreno não pertence ao dono (LIRA, 2002).

### 3.1.3 Direito Português

O Código Civil Português de 1867 também não recepcionou o direito de superfície. Entretanto, diferentemente do direito francês, a superfície foi introduzida na legislação lusitana

---

<sup>7</sup> “Article 553 Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.” (Code civil français 1804, Disponível em <[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006428961/1804-03-29](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428961/1804-03-29)> Acesso em : 19.05.2022) “Art.553 Todas as construções, plantações e obras em terreno ou no interior presumem-se feitas pelo proprietário às suas expensas e lhe pertencem, se não se provar o contrário; sem prejuízo dos bens que um terceiro possa ter adquirido ou venha a adquirir por prescrição quer de passagem subterrânea sob edifício alheio, quer de qualquer outra parte do edifício.”(Traduzido por: <http://translate.google.com/about/>)

por intermédio da Lei 2.030, de 22 de junho de 1948, a qual conceitua superfície como “direito real que consiste na faculdade de implantar e manter edifício próprio em chão alheio, sem aplicação das regras sobre acessão imobiliária”.<sup>8</sup>

Pode-se verificar que o instituto da superfície introduzido pela Lei 2.030 era limitado, uma vez que, se restringia apenas a construções urbanas, razão pela qual não englobava o direito de superfície para plantações.

Posteriormente, com o advento do Código Civil Português de 1966, o instituto foi vastamente regulamentado sendo introduzido nos artigos 1.524 a 1542. E passou a conceituar a superfície como “faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações”. O objetivo do instituto passou a ser mais amplo, permitindo uma melhor utilização da coisa, fazendo menção a plantações, diferentemente do dispositivo anterior. Ademais, após a alteração do Código Civil, pelo Decreto 257/91, passou a ser admitida a concessão de direito de superfície para construção ou manutenção de obras no subsolo (Art.1.525).<sup>9</sup>

### 3.1.4 Direito Brasileiro

Por razões de dependência do Brasil de Portugal, as primeiras disposições legais que foram aplicadas em solo brasileiro foram as Cartas de Doação e os Forais, conferindo poderes afins ao de legislador para os donatários das capitânias hereditárias, em seus respectivos limites. Com o fracasso das capitânias hereditárias o direito português passou a nortear as relações jurídicas do Brasil Colônia através das Ordenações Reais, que englobavam as Ordenações Afonsinas (1446), Ordenações Manuelinas (1521) e as Ordenações Filipinas (1603) (WOLKMER, 2019).

Mesmo após a independência do Brasil de Portugal, ainda se manteve vigente a Lei portuguesa, que admitia o direito de superfície, em virtude da Lei 20.10.1823, que determinava que continuasse em vigor as Ordenações, Leis e Decretos promulgados pelos reis de Portugal

<sup>8</sup> Art.21 da Lei 2030 de 22 de junho de 1948. Disponível em: <<http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Lei2030-22Jun1948.pdf>> Acesso em: 19/05/2022

<sup>9</sup>“Artigo 1525.Tendo por objecto a construção de uma obra, o direito de superficie pode abranger uma parte do solo não necessária à sua implantação, desde que ela tenha utilidade para o uso da obra. 2. O direito de superficie pode ter por objecto a construção ou a manutenção de obra sob solo alheio Alterado pelo/a Artigo único do/a Decreto-Lei n.º 257/91 - Diário da República n.º 163/1991, Série I-A de 1991-07-18.” Decreto -Lei nº 47344 de 25 de novembro de 1966. Disponível em:<<https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075-59098644>>. Acesso em: 19/05/2022.

até abril de 1821, enquanto não fosse instituído um código (art.1º da Lei de 20 de outubro de 1823).

O instituto da superfície sobreviveu até o advento da Lei 1.237 de 1864, que a retirou do rol de direitos reais admitidos na ordem jurídica vigente (TEPEDINO, 2022).

Novamente voltou a se falar da inclusão do instituto no Código Civil, quando Clóvis Bevilacqua inseriu a superfície em seu projeto de Código Civil. No entanto, sua entrada no ordenamento jurídico foi obstruída por ser considerada uma fonte perigosa e controversa. Posteriormente, foi novamente discutida sua reintrodução no direito brasileiro através do Anteprojeto de Código Civil de Orlando Gomes em 1963 e no Anteprojeto de Ebert Chamoun, mas, a comissão revisora não vislumbrou utilidade em sua reintegração e decidiu por não manter o direito real de superfície no Código Civil de 1916 (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

Contudo, em 1975, com a elaboração do novo projeto de Código Civil, supervisionado por Miguel Reale, o direito real de superfície foi admitido.

E finalmente, o novo Código Civil de 2002, ratifica a importância do instituto e inclui o direito de superfície no rol dos direitos reais do artigo 1.255, passando a dispor sobre a matéria nos artigos 1.369 a 1.377.

É importante ressaltar que o Direito Real de Superfície, foi instituído no Código Civil de 2002, com o intuito de substituir a enfiteuse prevista no Código Civil de 1916. Isso porque, no dizeres de Flávio Tartuce (2022):

[...] a superfície seria bem mais vantajosa do que a enfiteuse, pelas diferenças marcantes entre os institutos. Primeiro, porque a superfície pode ser gratuita ou onerosa, enquanto a enfiteuse era sempre onerosa. Segundo, pois a superfície é temporária ou não, enquanto a enfiteuse é necessariamente perpétua, o que era uma grande desvantagem, pois a perpetuidade não é mais marca dos novos tempos. Terceiro, porque na enfiteuse havia a condenável figura do *laudêmio*, não presente na superfície. (TARTUCE,2022, p.523)

Todavia, antes mesmo da promulgação do Código Civil em 2002, o direito de superfície já havia renascido no ordenamento jurídico brasileiro, por intermédio do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), como instrumento de política urbana, destinado a estimular a utilização ordenada de imóveis urbanos, já fundado na ideia de função social da propriedade (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

Contudo, é importante dizer que o Código Civil de 2002 ao tratar do instituto não revogou as regras constantes no Estatuto da Cidade, sendo assim, os dois institutos

permanecerão mantidos nas leis separadas, de acordo com suas delimitações. Nesse sentido, o Enunciado nº 93 da I Jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 93: As normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano. (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 93 da I Jornada de Direito Civil, 2002).

Não obstante, cabe mencionar que o direito de superfície disciplinado no Estatuto da Cidade, e o direito de superfície disciplinado no Código Civil de 2002, apesar da similaridade em alguns contornos, guardam algumas divergências.

O professor doutor Flávio Tartuce (2022) apresenta uma delimitação acerca da diferença entre a superfície do Código Civil/2002 e a do Estatuto da Cidade, da seguinte forma: para ele, a primeira diferença é quanto a incidência, de acordo com o Código Civil a superfície pode incidir tanto sobre imóvel rural, quanto imóvel urbano, enquanto no Estatuto da Cidade a superfície vai incidir exclusivamente sobre imóvel urbano.

A segunda diferença, é no que tange a exploração do imóvel, a codificação do Código Civil está relacionada a uma exploração mais restrita, limitada a construções e plantações. Já a superfície no Estatuto da Cidade é relativa a qualquer tipo de exploração dentro do contexto da política urbana. (TARTUCE, 2022)

A terceira diferenciação é quanto a utilização do imóvel. No Código Civil por via de regra não se autoriza a utilização do subsolo e do espaço aéreo, enquanto no Estatuto da Cidade há autorização expressa do uso do subsolo e/ou espaço aéreo. (TARTUCE, 2022)

A quarta e última diferenciação trazida por Tartuce (2022), está relacionada ao prazo de concessão da superfície. Onde no Código Civil será, necessariamente, por tempo determinado, e no Estatuto da Cidade é admitida por prazo determinado ou indeterminado.

### **3.2 Conceito**

Considera-se que o “direito de superfície é uma espécie de direito real que autoriza o titular a construir ou plantar em terreno alheio, conferindo-lhe a propriedade, destacada do solo, sobre acessões- plantações ou construções ali presentes”. (TEPEDINO, FILHO, RENTERIA, 2022, p. 375).

O principal efeito do direito real de superfície consiste na suspensão temporária da regra da acessão, disciplinada pelo artigo 79 do Código Civil. Sendo assim, quando se constitui o direito de superfície em favor do superficiário, há uma interrupção à regra *superficies solo cedit*, na qual tudo o que está sobre o solo se incorpora, ao seu proprietário, isso porque o superficiário passa a ter a faculdade de plantar ou edificar sobre o solo, adquirindo a propriedade superficiária deste, podendo usar, gozar e desfrutar das edificações e plantações objetos da superfície.

### 3.3 Requisitos e Constituição

A constituição do Direito Real de Superfície se dará mediante o registro do título constitutivo no Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 1.369 do Código Civil e 21 do Estatuto da Cidade, adequando-se as regras gerais dos direitos reais imobiliários, elencados no artigo 1.227 do Código Civil.

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. (BRASIL,2001)

Art. 1.369. 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. (BRASIL, 2002)

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL,2002)

O negócio jurídico deverá satisfazer todos os requisitos elencados no artigo 104 do Código Civil, para que este seja válido. Outro requisito que deverá ser observado, é o presente no artigo 108 do Código Civil, no qual é expressamente exigido a escritura pública no caso de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo vigente. Apesar da escritura pública ser o modo ordinário de concessão da propriedade superficiária, nada impede, sua concessão por outras formas, como é o caso da usucapião e do testamento.

No que tange a usucapião, é importante destacar que tanto o Código Civil quanto o Estatuto da Cidade são silentes ao tratar da possibilidade de constituição de direito de superfície por usucapião. No entanto, há doutrinadores que sustentam o cabimento de tal situação.

Carlos Roberto Gonçalves (2022, p.466), por exemplo, não vê dificuldade em poder constituir direito de superfície, por meio da usucapião ordinária. Na hipótese, por exemplo, em

que o superficiário, tenha adquirido mediante título *non domino*, de boa-fé, e desde que haja conservado a sua posse tempo necessário para a aquisição por usucapião.

Para ele, a maior dificuldade, é no que concerne à usucapião extraordinária, visto que, aquele que exerce a posse com *animus domini*, e supre com os demais requisitos da usucapião adquirira o domínio abrangente do solo sobre o qual se assenta a edificação, se tornará proprietário do todo e não de apenas uma propriedade separada, superficiária, no solo de outrem (GONÇALVES, 2022).

Nesse mesmo sentido afirma Gustavo Tepedino; Carlos Edson Filho e Pablo Renteria (2022):

[...] convém reconhecer que dificilmente se identificaria, na prática, o exercício autônomo da posse sobre os bens superficiários, separadamente da posse do solo subjacente, de modo que não se afigura viável a usucapião extraordinária das acessões desvinculada da propriedade do solo. Em contrapartida, parece possível conceber a usucapião ordinária em proveito do superficiário de boa-fé e provido de justo título, a quem o proprietário tenha concedido a superfície do imóvel por meio de negócio constitutivo levado a registro. Nesse caso, ainda que o registro seja cancelado em razão de vício encontrado no título, o superficiário que já tiver exercido a posse sobre os bens superficiários, pelo prazo exigido em lei para a prescrição aquisitiva, pode adquirir o direito de superfície, com fundamento na usucapião. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022, p. 377)

O legislador também foi silente ao tratar sobre a constituição do direito de superfície por testamento, no entanto essa omissão legislativa não implica na restrição dessa forma de constituição, uma vez que, conforme preleciona Carlos Roberto Gonçalves (2022, p 466) “à escritura pública equipara-se a carta de sentença que for extraída de acordo homologado judicialmente que estipule a constituição de direito de superfície. Pode este ser adquirido também por ato de última vontade, cujo título é o testamento.”

Ademais, para que se conceda a superfície é necessário que haja uma determinada finalidade. Essa finalidade é definida no título constitutivo da superfície, e vinculará e delimitará o exercício dos poderes atribuídos ao superficiário, que deverá respeitá-la, sob pena de extinção do direito de superfície, como demonstra o artigo 1.374 do Código Civil.

O Direito Real de Superfície, é pactuado em caráter temporário, não se admitindo a concessão perpétua como ocorria com a enfiteuse. No entanto, há de se observar que há uma contradição acerca da regra contida no Código Civil que admite a concessão da superfície em um prazo determinado, e o caput do artigo 21 Estatuto da Cidade, que admite a superfície por tempo determinado ou indeterminado.

Afim de sanar o aparente conflito de normas, preleciona Schreiber, Tartuce, Simão (2021):

[...] “o Código Civil e o Estatuto da Cidade deixam claro que as partes podem estabelecer o que lhes aprouver no que se refere à extensão da superfície. Se o direito real de superfície for rural, afastada será a incidência da Lei n. 10.257/2001, que trata apenas da concessão de superfície urbana.” (SCHREIBER; TARTUCE; SIMÃO, 2021, p.1131).

De acordo com essa linha de raciocínio, o Estatuto da Cidade deverá disciplinar a superfície incidente sobre imóvel urbano (reserva de especialidade da legislação), restando ao Código Civil tratar apenas sobre direito de superfície incidente em solo rural. Assim sendo, imóveis rurais gozarão de prazo, necessariamente, determinado, e imóveis urbanos gozarão de prazo determinado ou indeterminado.

No que tange a concessão da superfície ser gratuita ou onerosa o Código Civil e o Estatuto da Cidade admitem as duas formas, sendo certo que se a superfície for onerosa o pagamento poderá ser feito de uma só vez ou em sucessivas prestações, denominada *solarium* ou *pensio*. Cumpre dizer que essa prestação onerosa, possui natureza de obrigação *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa e se transmite ao adquirente do Direito Real de Superfície. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022)

Se acaso não houver estipulação acerca da gratuidade ou onerosidade da concessão, o intérprete deverá se valer da hermenêutica contratual, observando as circunstâncias do caso e a boa-fé objetiva (SCHREIBER; TARTUCE; SIMÃO, 2021).

Assinala-se que de acordo com a redação dos artigos 1.369 do Código Civil, 24, §2º do Estatuto da Cidade e artigos 167, I, 39 e 167, II, 20 da Lei de Registros Públicos (6.015/1973), prevalece a ideia de que o direito de superfície não possuirá matrícula autônoma. Sendo constituída por registro na matrícula do imóvel, que irá abrigar esse novo direito (FILHO, 2012).

### **3.4 Conteúdo Objetivo**

O Código Civil e o Estatuto da Cidade elucidam que o Direito Real de Superfície recairá, necessariamente, sobre imóveis, podendo compreender a dimensão total ou parcial do terreno. No que tange a eventuais problemas de vizinhança, quando a concessão se der de forma parcial, Tepedino; Filho e Renteria (2022, p. 378), esclarece que deverão “ser resolvidos pelas normas legais e, eventualmente, pelas servidões instituídas acessoriamente no título constitutivo.”

Acerca da extensão do direito de superfície, o Estatuto da Cidade em seu §1º do artigo 21, autoriza, a utilização do solo, subsolo, ou espaço aéreo relativo ao terreno, desde que estabelecida no contrato respectivo, e atendidas as normas de legislação urbanística. O Código Civil, por sua vez, não autoriza a utilização do subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão, ou seja, o superficiário poderá instalar no subsolo, os alicerces do prédio, dutos, tubulações entre outras obras necessárias ou úteis à edificação ou plantação (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

O Direito Real de Superfície poderá ser exercido na forma de sobrelevação, que consiste, basicamente, na possibilidade de o superficiário conceder a um terceiro o direito de construir sobre sua propriedade superficiária, instituindo um sucessivo direito real de superfície sobre a superfície preexistente.

A respeito do tema, o Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil preconiza:

ENUNCIADO 568: O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística.

Justificativa: A norma estabelecida no Código Civil e no Estatuto da Cidade deve ser interpretada de modo a conferir máxima eficácia ao direito de superfície, que constitui importante instrumento de aproveitamento da propriedade imobiliária. Desse modo, deve ser reconhecida a possibilidade de constituição de propriedade superficiária sobre o subsolo ou sobre o espaço relativo ao terreno, bem como o direito de sobrelevação (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil, 2013).

Sendo, portanto, autorizado a terceiro construir acima da primeira propriedade superficiária, se constituindo como dono da construção que fizer. Cabe ressaltar, que nos dizeres de Tepedino; Filho e Renteria (2022), não sendo formalizada a constituição da superfície em segundo grau, toda obra feita pelo terceiro pertence, por força da regra da acessão, ao proprietário superficiário.

Aspecto importante a ser apresentado, é quanto à possibilidade de instituição do direito de superfície por cisão. Ele ocorre quando, o proprietário transfere ao superficiário, poderes de usar e fruir, das edificações ou plantações já presentes no solo, reservando para si, a propriedade do solo (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

O tema foi objeto de debate na III Jornada de Direito Civil, dando origem ao Enunciado nº250:

ENUNCIADO 250:Art. 1.369: Admite-se a constituição do direito de superfície por cisão (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 250 da III Jornada de Direito Civil, 2004).

A partir da publicação do enunciado, acima mencionado, a instituição do direito de superfície por cisão passou a ser admitida no ordenamento jurídico. Contudo, Pablo Stolze (2022), afirma que superfície por cisão perdeu suas forças desde a regulamentação legal do Direito Real de Laje, devido a suas familiaridades com o novo instituto.

### **3.5 Conteúdo Subjetivo**

Feita a concessão, o superficiário passa a ter direito de se manter no solo, adquirindo a propriedade superficiária e os poderes inerentes ao domínio útil (uso e gozo). O proprietário, por sua vez, mantém a propriedade do terreno e o domínio direto (dispor) (AKIYAMA; MONETTI, 2006).

As construções ou plantações resultantes do exercício do direito de superfície, são de propriedade do superficiário, que as adquire em caráter resolúvel. Sendo assim, quando extinto for o direito de superfície, seja por advento do termo ou por condição, a regra da acessão que até então encontrava-se suspensa, volta a incidir, fazendo com que todas as construções e plantações existentes se incorporem ao solo, passando a formar junto dele um bem imóvel unitário, de domínio do proprietário do terreno (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros, respeitados os termos do contrato constitutivo, conforme aduz o artigo 21, §4º do Estatuto da Cidade e artigo 1.372 do Código Civil. Também ocorrerá a transmissibilidade do direito de superfície, por morte do superficiário, aos seus herdeiros (artigo 21§5º, EC e artigo 1.372, CC).

Cabe ressaltar que, para que a transferência, seja válida deverá ser registrada. Ademais, por força do parágrafo único do artigo 1.372 do Código Civil, ao proprietário do solo, é vedado a estipulação de qualquer tipo de pagamento em caso de transferência. Segundo Gustavo Tepenino; Carlos Edson Filho e Pablo Renteria (2022), essa regra tem por finalidade afastar a superfície da enfiteuse, e evitar o ressurgimento do *laudêmio*.

Os artigos 1.373 do Código Civil e 22 do Estatuto da Cidade dispõem que “em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.”

O direito de preferência se limita apenas à alienação onerosa da superfície, não se aplicando quando a transferência ocorrer de forma gratuita, visto que por se tratar de ato de liberalidade, por óbvio, não se apresenta viável ofertá-la ao adquirente (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

O Código Civil e o Estatuto da Cidade são silentes no que tange as consequências da venda do solo ou superfície sem respeito à regra da preferência. Há, no entanto, discussão doutrinária acerca do cabimento da ação de preferência em favor do dono do solo ou do superficiário que não for cientificado da intenção da venda.

Tepedino; Filho e Renteria (2022), explica que, deve-se aplicar, analogicamente, a regra estabelecida no artigo 504 do Código Civil, que determina o direito de preempção em favor dos condôminos, de modo a assegurar ao superficiário ou ao proprietário do solo a aquisição do solo ou superfície alienada a terceiro, mediante o depósito do respectivo preço, no prazo decadencial de cento e oitenta dias, a contar da data da alienação, a fim de ratificar o seu direito de preferência.

Nesse mesmo sentido esclarece o Enunciado nº510 da V jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 510: Ao superficiário que não foi previamente notificado pelo proprietário para exercer o direito de preferência previsto no art. 1.373 do CC é assegurado o direito de, no prazo de seis meses, contado do registro da alienação, adjudicar para si o bem mediante depósito do preço (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 510 da V Jornada de Direito Civil, 2012).

Quanto aos encargos e tributos há divergência entre os dois diplomas. O artigo 1.371 do Código Civil atribui ao superficiário o dever de arcar com os encargos e tributos que incidirem sobre seu imóvel. Já o Estatuto da Cidade, em seu artigo 21, §3º, vai além, e estabelece que o superficiário é responsável pela integralidade de encargos e tributos que incidirem sobre sua propriedade superficiária, e sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, arcando de modo proporcional à sua efetiva ocupação do solo, salvo se não houver estipulação em contrário.

Afim de sanar eventuais discussões, foi aprovado o Enunciado nº 94, da I jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 94: As partes têm plena liberdade para deliberar, no contrato respectivo, sobre o rateio dos encargos e tributos que incidirão sobre a área objeto da concessão do direito de superfície (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 94 da I Jornada de Direito Civil, 2002.)

### **3.6 Extinção**

A extinção do Direito de Superfície pode ocorrer de diversas formas. O Estatuto da Cidade e o Código Civil preconizam as seguintes hipóteses: pelo advento do termo (artigo 23,

I do EC); pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário (artigo 23, II, do EC); por destinação diversa daquela para a qual foi concedida a superfície (artigo 24, §1º do EC e artigo 1.374 do CC) e por meio da desapropriação (artigo 1.376 do CC).

A extinção se dará pelo advento do termo, quando se extinguir o prazo estipulados pelas partes, e o negócio jurídico celebrado for extinto. Nesse caso, o proprietário do solo passará a ter propriedade plena sobre todo o terreno, englobando a construção ou plantação realizada pelo superficiário, salvo se não houver estipulação em contrário (TARTUCE,2022).

Ocorrerá a extinção da superfície quando houver descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelas partes. “Trata-se de situação de inadimplemento obrigacional que resulta na extinção do próprio direito real.” (GAGLIANO; FILHO, 2022, p.140).

A superfície também poderá se extinguir, antes do prazo final, caso o superficiário dê a superfície destinação diversa daquela estipulada pelas partes, como dispõe o artigo 1.374 do Código Civil e §1º do artigo 24 do Estatuto da Cidade.

Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida. (BRASIL, 2002)

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida. (BRASIL, 2001)

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2022), o dispositivo busca evitar a burla aos termos estabelecidos na avença e ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, que deverá ser observado durante todo curso do contrato, conforme ressalta o artigo 422 do Código Civil. Entretanto, segundo o autor, nada impede a modificação posterior acerca da destinação e utilização do solo, desde que observadas as mesmas formalidades exigidas para a concessão do direito, escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (GONÇALVES, 2022).

No que se refere à extinção do direito de superfície por consequência de desapropriação, o Código Civil em seu artigo 1.376, contemplou a hipótese do pagamento de indenização em favor do proprietário e do superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.

O tema foi elucidado pelos doutrinadores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2022, p.140), que escrevem:

A inteligência que daí extraímos é no sentido de que, paga a indenização, o superficiário fará jus a valor proporcional ao benefício que iria auferir durante o tempo de concessão, se o fundeio não houvesse sido expropriado. Neste cálculo, que deve ser feito por perito, contabilizar-se-á a expectativa de receita que experimentaria durante a vigência do contrato, ficando de fora o valor das construções e plantações realizadas, na forma do artigo anterior, se não houver estipulação autorizando o pagamento de

indenização pelas mesmas. Nada impede, em nosso sentir, que o próprio contrato de concessão da superfície já estabeleça, a priori, o percentual devido ao superficiário em caso de desapropriação. Como se trata de regulação de aspectos meramente patrimoniais, adstrito ao campo da autonomia privada, não reputamos inválida cláusula nesse sentido. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p. 140)

Não obstante, a lei não foi clara ao dizer como deverá se dar a divisão da indenização. Com o objetivo de suprir essa omissão legislativa, foi aprovado o Enunciado nº322 na IV Jornada de Direito Civil:

ENUNCIADO 322: Art. 1.376. O momento da desapropriação e as condições da concessão superficiária serão considerados para fins da divisão do montante indenizatório (art. 1.376), constituindo-se litisconsórcio passivo necessário simples entre proprietário e superficiário. (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 322 da IV Jornada de Direito Civil, 2006).

Além das hipóteses trazidas pela norma legal há outras formas de extinção da superfície que decorrem da natureza do direito real, são elas: (i) confusão, quando a qualidade de dono do solo e superficiário se encontram na mesma pessoa, regra do artigo 381 do Código Civil, (Tepedino e col., 2022, p.382); (ii) distrato, o qual observará a regra do artigo 472 do Código civil que exige a mesma forma do contrato (Tartuce, 2022, p. 534); e, (ii) renúncia, que é a hipótese de rescisão contratual.

Como consequência da extinção do direito de superfície, ocorrerá a reversão. Ou seja, a regra da acessão que estava suspensa volta a incidir imediatamente, fazendo com que as construções e plantações voltem a integrar um único bem imóvel junto ao solo. O proprietário do solo, volta a ter o pleno domínio sobre o terreno e sobre tudo aquilo que nele estiver incorporado, conforme dispõe o artigo 24 do Estatuto da Cidade e artigo 1.375 do Código Civil (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

O superficiário, por via de regra, não fará jus a indenização referente às acessões, e benfeitorias realizadas no terreno, salvo disposição em contrário no título constitutivo da superfície.

Nesse sentido escreve Schreiber; Tartuce e Simão (2021):

Tal consequência decorre da característica da elasticidade dos direitos reais, cujos poderes podem ser distendidos e contraídos ao sabor da vontade do proprietário. Uma forma de contraprestação ao proprietário pela outorga da concessão da superfície de um terreno a outrem pode ser exatamente o fato de ele ficar com a propriedade das acessões que forem edificadas ou plantadas, independentemente de indenização, motivo pelo qual não há que se falar em enriquecimento sem causa, assim como de eventuais benfeitorias, mormente pelo fato de que durante o prazo de vigência da concessão, o superficiário pode explorar o imóvel do proprietário em toda a sua potencialidade. [...] nada impedindo que as partes, consultando os seus interesses,

queiram dispor em contrário, prevendo a indenização das acessões e benfeitorias, ocasião em que poderão ser aplicados os arts. 1.219 e 1.255, do Código Civil. (SCHREIBER; TARTUCE; SIMÃO 2021, p.1135).

Percebe-se que a grande vantagem para o proprietário, em conceder a superfície, é a de adquirir toda a propriedades das acessões e plantações instaladas em seu terreno, sem que haja, em contrapartida, o dever de indenizar ou compensar o superficiário.

Por fim, em respeito ao princípio da publicidade registral, a extinção da superfície ocorrerá através da averbação do ato no Cartório de Registro de imóveis, conforme manda o artigo 24, §2º do Estatuto da Cidade, ocorrendo da mesma forma para a superfície regida pelo Código Civil de 2002 (TARTUCE, 2022).

#### 4 DISTINÇÃO ENTRE DIREITO DE LAJE E DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Direito de Laje e o Direito de Superfície, são qualificados como direitos reais, por meio do artigo 1.225, inciso II e XIII do Código Civil de 2002. De acordo com Flávio Tartuce (2022, p. 26) “os direitos reais giram em torno do conceito de propriedade, e, como tal, apresentam caracteres próprios que os distinguem dos direitos pessoais de cunho patrimonial.” conforme demonstra Maria Helena Diniz (2007 apud Flávio Tartuce, 2022, p. 26):

- a) Oponibilidade erga omnes, ou seja, contra todos os membros da coletividade.
- b) Existência de um direito de seqüela, uma vez que os direitos reais aderem ou colam na coisa.
- c) Previsão de um direito de preferência a favor do titular de um direito real, como é comum nos direitos reais de garantia sobre coisa alheia (penhor e hipoteca).
- d) Possibilidade de abandono dos direitos reais, isto é, de renúncia a tais direitos.
- e) Viabilidade de incorporação da coisa por meio da posse, de um domínio fático.
- f) Previsão da usucapião como um dos meios de sua aquisição. Vale dizer que a usucapião não atinge somente a propriedade, mas também outros direitos reais, caso das servidões (art. 1.379 do CC).
- g) Suposta obediência a um rol taxativo (numerus clausus) de institutos, previstos em lei, o que consagra o princípio da taxatividade ou tipicidade dos direitos reais. Todavia, como se quer demonstrar, essa obediência vem sendo contestada.
- h) Regência pelo princípio da publicidade dos atos, o que se dá pela entrega da coisa ou tradição (no caso de bens móveis) e pelo registro (no caso de bens imóveis).

Nesse sentido, entende-se que tanto a laje quanto a superfície, por estarem elencados no rol de direitos reais, carregam em sua estrutura as características apresentadas.

A positivação do direito de laje no ordenamento jurídico é recente, no entanto, o tema já havia sido abordado por diversos doutrinadores em seus estudos. Rodrigo Mazzei (2007), por exemplo, já mencionava o direito de laje com forte poder de regularizar a realidade brasileira, assim como reiterava a urgência em reconhecer o instituto no ordenamento jurídico.

A inauguração do direito real de laje, inicialmente, foi criticada, isso se deu, devido a sua familiaridade com o instituto da superfície, prevista no Código Civil e no Estatuto da Cidade, que regulam sobre a abrangência do direito de superfície, admitindo a concessão do direito de superfície para além do solo, subsolo e espaço aéreo relativo ao terreno.

Nesse sentido afirma Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (2017):

O direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação. O que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo. Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força

da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície. [...] se o que se queria era ressaltar a possibilidade do direito de superfície por sobrelevação, bastava para tanto inserir um artigo no título V do livro do direito das coisas. Para acrescentar à disciplina do direito de superfície a possibilidade de abertura de matrícula separada para a propriedade superficiária e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, outros dois artigos bastariam. (JUNIOR,2017, p. s/p)

Nota-se que a principal semelhança entre os institutos está pautada na alusão ao espaço aéreo como área a ser abrangida pelo direito de superfície. No entanto, observa-se que a construção por sobrelevação, não é uma característica exclusiva da superfície, uma vez que podemos observar sua aplicação ao condomínio edilício, artigo 1.343 do Código Civil.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos. (BRASIL,2002)

Ora, se a sobrelevação não é característica intrínseca do direito de superfície, é possível reconhecer que esta poderá ser aplicada ao direito de laje, sem que este seja reconhecido, automaticamente, como direito de superfície. Nesse cenário, reconheceu o Prof. Ricardo César Pereira Lira (2002, p. 34) que atentava sobre a similaridade entre os institutos laje e superfície em razão da sobrelevação, ao afirmar que “Acho, realmente, que o direito de superfície não tem toda aquela extensão de finalidades positivas para o social que eu imaginei que tivesse, por isso voltei atrás naquilo em que acreditava.”

Para além, afim de elucidar as diferenças entre os dois institutos, laje e superfície, é necessário transcorrer pela análise dos pontos de divergência destes institutos, são eles: registro, perpetuidade, extinção e natureza jurídica.

A constituição de ambos os institutos é dotada de exigência formal, o registro. A concessão do direito de superfície é realizada através do registro do ato na escritura pública do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 1.369 do Código Civil, e Art. 21 do Estatuto da Cidade), ao passo que a constituição da laje se dá por meio de abertura de matrícula imobiliária própria (Art. 1.510-A, §3º do Código Civil). A concessão da laje acarreta a abertura de nova matrícula, diferentemente da superfície, que se perfaz por meio do registro da sua existência na matrícula da propriedade já existente. Nesse sentido afirma Fiuza e Couto (2017, p. 4)

A autonomia do direito de superfície não permite a abertura de matrícula para a propriedade superficiária. Todos os atos relacionados à propriedade do solo e à propriedade superficiária permanecerão inscritos em matrícula única, como já ocorre com os demais direitos reais sobre coisa alheia e de garantia. (FIUZA, COUTO, 2017, p. 4)

Ademais, o direito de laje implica na constituição de uma unidade imobiliária autônoma em relação ao imóvel da construção-base, enquanto o direito de superfície, não constitui uma construção ou plantação separada do solo, mas sim vinculada ao imóvel concedente. Nesse sentido afirmam, Camona e Oliveira (2017, p.131-132):

Ao contrário do que ocorre com o direito real de laje, o direito de superfície não enseja propriedade plena e perpétua, mas apenas resolúvel, resultando em um desdobramento, pelo qual uma construção ou plantação é considerada, separadamente, da propriedade do solo, mas ambas as propriedades incidem sobre o mesmo bem imóvel e não sobre unidades autônomas, entendidas como imóveis distintos, como ocorre no direito de laje. Assim, ao mesmo tempo em que o superficiário adquire a propriedade resolúvel das acessões, o fundeiro mantém a titularidade (propriedade limitada) sobre o terreno; diversamente do que acontece na laje, em que tanto o proprietário originário mantém propriedade plena sobre a construção-base, quanto o titular da laje o tem sobre sua unidade construída. (CAMONA E OLIVEIRA, 2017, p. 131-132)

O direito de laje afigura-se como perpétuo, isso porque não se extingue com o transcurso do prazo ou advento do termo, como ocorre com a superfície, que detém característica da temporariedade, sendo admitida por tempo determinado ou indeterminado. Observa-se que o legislador não determinou a transitoriedade da laje, o que acaba por afastá-la da superfície e aproximá-la da propriedade, que é perpétua. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022).

Ademais, a caracterização da laje como perpétua e a superfície como temporária, direciona como se dará a extinção desses institutos, o que também guarda diferenças. O Código Civil estabelece regramentos distintos quanto à extinção do direito de laje e do direito de superfície. Para a laje, o referido Código, imputa hipótese única de extinção - a ruína da construção-base, condicionada à impossibilidade de reconstrução no prazo de 5 anos (Art. 1.510-E). Por óbvio, como atentam TEPEDINO, FILHO E RENTERIA (2022, p. 388), essa previsão não afasta as demais formas de extinção, como a desapropriação, renúncia, advento do termo ou o implemento de condição resolutiva. Quanto à extinção do direito de superfície, trata-se de uma característica natural deste direito, alcançado o termo final da superfície, opera-se sua extinção (GAGLIANO, PAMPLONA, 2022, p.140), e também, da propriedade resolúvel a ela atrelada. Embora existam causas excepcionais de sua extinção, estas não alteram a característica temporal do instituto.

Outro ponto de forte diferenciação entre os direitos em pauta, é a natureza jurídica. O direito de superfície, é definido como direito real sobre coisa alheia. Trata-se de uma concessão que o proprietário faz ao superficiário, para que este se utilize de sua propriedade, solo, subsolo ou espaço aéreo, para plantar e/ou edificar. Dessa forma, o proprietário do solo perderá,

temporariamente, as prerrogativas dominiais de sua propriedade, permanecendo apenas com a disposição e sequela, enquanto ao superficiário é concedida a faculdade de usar e fruir o terreno, para construir e plantar, enquanto durar a concessão. O superficiário goza de pleno domínio sobre a propriedade superficiária, limitada ao tempo da concessão.

A laje, por sua vez, é direito real por coisa própria, uma vez que nela não há divisões de poderes, as unidades imobiliárias são autônomas e de titularidades distintas. O titular da construção-base não guarda qualquer vínculo jurídico com o titular da laje, o que há entre eles são direitos e deveres, no que tange a áreas comuns. Ademais, o titular da laje, desfruta de todos os poderes inerentes à propriedade, de forma permanente, conforme dispõe o artigo 1.510-A, §3º do Código Civil.

Logo, tudo o que foi apontado leva a crer que o direito de laje não é direito de superfície, embora carreguem similaridades.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O surgimento do direito real de laje perpassa uma trajetória histórica que compreende alterações não apenas no ordenamento jurídico brasileiro, mas adaptações na realidade social. Contanto com um aparato jurídico, o direito real de laje mostrou sua origem, mesmo que de maneira corriqueira, nas favelas, com os popularmente denominados “puxadinhos”.

Adaptando a realidade social em que vivem, as pessoas nas favelas iniciaram a prática do direito de laje, mesmo na ausência de uma legislação regulamentadora. Assim, o costume, enquanto fonte do direito, iniciou a consolidação desse direito.

De outro lado, observa-se o direito de superfície. Com o intuito de evitar a inutilização de imóveis pelo proprietário, algumas vezes até pela ausência de recursos financeiros, é permitido legalmente que a propriedade seja utilizada por terceiros, através do exercício do direito de superfície.

Derivados do direito de propriedade, tais institutos são disciplinados e regulamentados pelo Código Civil (2002), pelo Estatuto da Cidade (2001) e entre outras leis. O direito de laje e o direito de superfície são qualificados como direitos reais, por força do artigo 1.225, inciso II e XIII do Código Civil de 2002 e foram o objeto de estudo da presente pesquisa.

A partir de uma breve contextualização histórica, o presente trabalho a partir de conceitos, definições e características inerentes aos direitos reais estudados, buscou apontar a distinção entre eles, preocupando-se em distinguir o direito real de laje do direito real de superfície.

A instigação para a construção desse trabalho partiu dos questionamentos surgidos com a inauguração do direito de laje. Tal instituto foi criticado devido a sua familiaridade com o instituto da superfície, descrito no Código Civil e no Estatuto da Cidade, que regulam sobre a abrangência do direito de superfície, admitindo a concessão do direito de superfície para além do solo, subsolo e espaço aéreo relativo ao terreno.

Com a criação do aparato normativo para regulamentação do exercício do direito de laje, o legislador não chegou a prever que discussões acerca da natureza jurídica do instituto pudessem surgir, principalmente devido às semelhanças com o direito de superfície, como a oponibilidade erga omnes; a renúncia a tais direitos; a usucapião como um dos meios de sua aquisição e a publicidade dos atos.

Com a classificação do direito real de laje como direito real sobre coisa própria, o instituto apresenta as mesmas faculdades do direito de propriedade como: usar, gozar, fruir ou

dispor. Entretanto, tais atribuições não se aplicam ao direito de superfície que se classifica direito real limitado ou direito real sobre coisa alheia. Além disso, a laje enseja propriedade plena e perpétua, enquanto a superfície temporária.

Conclui-se que o direito real de laje se comporta como um instituto autônomo e, assim, não se confunde com o direito de superfície. Apesar de ambos constarem no rol dos direitos reais e serem relacionados ao conceito de propriedade, possuem características e classificações próprias, conforme foi demonstrado nesse estudo.

## REFERÊNCIAS

AKIYAMA, Yuko; MONETTI, Eliane. A importância dos contratos de concessão na eficácia de utilização do Direito de Superfície, São Paulo, **IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico**. 2006.

ALVES, José Carlos M. **Direito Romano**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021.

9786559640645. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640645/>. Acesso em: 19 mai. 2022.

AMARANTE, Fernanda Machado. O Pluralismo Jurídico e o Direito de Laje. In: **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, Ano VIII, Número 46.

BRASIL. **Lei nº 13.465, 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n<sup>os</sup> 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n<sup>os</sup> 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm). Acesso em: 25 abr. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.099.480-MG, Relator: Ministro Marco Buzzi. Julgado em: 02 de dez 2014. **Diário de Justiça Eletrônico**. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=200802300454](https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=200802300454). Acesso em: 14 jun. 2021.

CAMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas (Online)**, Brasília, V.7, nº 2, 2017. p. 121-146. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/0>. Acesso em: 11 de jun. 2022.

CARBONARI, Sílvia Regina de Assumpção. O direito de superfície sob nova perspectiva. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, n. 51, 31 mar. 2008. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-direito-de-superficie-sob-nova-perspectiva/>. Acesso em: 01 mai. 2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 250 da III Jornada de Direito Civil, 2004. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/487>> Acesso em: 25/05/2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 322 da IV Jornada de Direito Civil, 2006. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/334>> Acesso em: 25/05/2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 510 da V Jornada de Direito Civil, 2012. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/579> > Acesso em: 26/05/2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 568 da VI Jornada de Direito Civil, 2013. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>> Acesso em: 24/05/2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes/1/jornadas-cej/viii-enunciados-publicacao-site-com-justificativa.pdf>. Acesso em: 03 mai. 2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes/1/jornadas-cej/viii-enunciados-publicacao-site-com-justificativa.pdf>. Acesso em: 03 mai. 2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 93 da I Jornada de Direito Civil, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/725>. Acesso em: 21/05/2022.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 94 da i Jornada de Direito Civil, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/726>. Acesso em: 26/05/2022.

CORRÊA, Cláudia Franco. O “Direito de laje”: Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias. In: REUNIÃO BRASILEIRA DE ANTROPOLOGIA, 2008, Porto Seguro. **Anais da 26 Reunião Brasileira de Antropologia**. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=pt-BR&user=ddRP16QAAAAJ&citation\\_for\\_view=ddRP16QAAAAJ:zYLM7Y9cAGgC](https://scholar.google.com.br/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=ddRP16QAAAAJ&citation_for_view=ddRP16QAAAAJ:zYLM7Y9cAGgC). Acesso em: 10 jun. 2022.

COUTO, Marcelo de Rezende Campo Marinho. **Direito de Laje**. Ed. 1, São Paulo: IRIB, 2020.

FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira Sacramento. **O Direito de Superfície**. São Paulo: IRIB, 2012.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na lei 13.465/2017. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <https://bit.ly/2xJSDnu>. Acesso em: 02 mai. 2022.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 01 mai. 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Direito UNIFACS - Debate Virtual (198)**, ISSN 1808-4435, 2016. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/4740>. Acesso em: 4 mai. 2022.

GAMA, G. C. N. DA; AFFONSO, F. J. M. Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. **civilistica.com**, v. 8, n. 1, p. 1-25, 28 abr. 2019. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/404>. Acesso em: 10 jun. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 23 mai. 2022.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dia Nacional da Habitação: Brasil tem 11,4 milhões de pessoas vivendo em favelas, 2017**. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/15700-dados-do-censo-2010-mostram-11-4-milhoes-de-pessoas-vivendo-em-favelas>. Acesso em: 10 jun. 2022.

KUMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>. Acesso em: 01 maio 2022.

LIRA, Ricardo César Pereira. A aplicação do direito e a lei injusta. **Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes**, RJ, v. 1, n. 1, p.13-28, jan/jun. 2000. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25254>. Acesso em: 10 jun. 2022.

LIRA, Ricardo César Pereira. O Novo Código Civil, Estatuto da Cidade, direito de superfície. **Anais do “EMERJ Debate o Novo Código Civil”**, 11 out. 2002. Disponível em: [https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bit-stream/2011/54301/no-vo\\_codigo\\_ci-vil\\_lira.pdf](https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bit-stream/2011/54301/no-vo_codigo_ci-vil_lira.pdf). Acesso em: 23 mai. 2022.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. 2017. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/o>. Acesso em: 04 mai. 2022

MAZZEI, Ricardo Reis. **O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. 2007. 406f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Pontifícia Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2022.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/ CONLEG/Senado, 2017. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532809>. Acesso em: 04 mai. 2022.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José F.; et al. **Código Civil Comentado** - Doutrina e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9786559640720. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640720/>. Acesso em: 05 mai. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro – RJ: Grupo GEN, 2022. 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 01 mai. 2022.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. v.5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. 9786559644087. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 01 mai. 2022.

WOLKMER, Antônio C. **História do Direito no Brasil: Tradição no Ocidente e no Brasil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530987305. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987305/>. Acesso em: 20 mai. 2022.