

DIREITO DE SUPERFÍCIE: ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO E UMA BREVE ANÁLISE NO ÂMBITO DA TUTELA EXECUTIVA

Renan Sena Silva¹

Resumo: O direito real de superfície é instituto de Direito Civil disciplinado, no plano legislativo, principalmente por dois Diplomas, quais sejam: o Estatuto da Cidade e o Código Civil de 2002, os quais conferem corpo às configurações materiais do instituto. De tais normas é possível se extrair os elementos essenciais do instituto, aqueles que não podem ser alterados sob pena de se incorrer sua desnaturação. Devido às suas características de âmbito do direito material, o Código de Processo Civil de 2015, na seara processual, prescreveu especificidades à tutela executiva que recair sobre a propriedade do solo ou sobre o implante. Tais norma se encontram positivadas nos seguintes dispositivos: (i) 791, *caput* e §1º; (ii) 799, *caput* e inciso V; e (iii) 804, §2º, todos do CPC/2015. Nesse sentido, a presente pesquisa busca analisar a relação entre as normas de direito material e as de direito processual, posto que os preceitos constantes no CPC/2015, que dispõem sobre a penhora do solo ou do implante, tem por base as características do direito real de superfície, pois é devido a tipicidade do instituto que se justificam as proteções recebidas na seara processual, em sede de tutela executiva.

Palavras-chave: Direito de Superfície; Estatuto da Cidade; Código Civil; Código de Processo Civil de 2015; Tutela Executiva.

INTRODUÇÃO

O direito, no sentido de ordenamento jurídico, é um sistema o qual, apesar de não poder ser decomposto e de ter carácter eminentemente unitário (CARVALHO, 2011, p. 45, 46), comporta diversas classificações e divisões didáticas. Tais classificações, muitas vezes, levam ao intérprete e construtor da norma jurídica a uma melhor compreensão, sistematização e aplicação dos institutos jurídicos.

Nesse contexto, surge como uma das divisões feitas ao sistema jurídico os direitos subjetivos patrimoniais, os quais, por sua vez, classificam-se em direitos obrigacionais e direitos reais (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 11). Estes últimos podem ser conceituados, nas palavras de Flávio Tartuce (2015, p. 5), "como sendo as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita". Tais direitos possuem diversas características

¹ Graduando em Direito pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Currículo Lattes, disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/0825280441391252>>. E-mail: rensenasilva@gmail.com.

em comum, tais como a taxatividade, tipicidade, oponibilidade *erga omnes*, dentre outros (GONÇALVES, 2012, p. 30-38).

Os direitos reais podem ser classificados, conforme Schreiber (2018, p. 681) em: (a) sobre coisa própria (ilimitado) e (b) sobre coisa alheia (limitado). Os que se enquadram na segunda categoria possuem “limites de conteúdo inferiores ao conteúdo do direito de domínio” (MIRANDA, 2012), ainda, podem ser desmembrado em duas grandes categorias, (i) os direitos reais limitados de garantia e (ii) os direitos reais limitados de gozo ou fruição (SANTA MARIA, 1993, p. 28).

Um dos direitos reais limitados de gozo ou fruição, e objeto da presente pesquisa, é o direito real de superfície, o qual é disciplinado, no plano legislativo, principalmente por dois diplomas, quais sejam: o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e o Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

No presente artigo não se pretende esgotar o tema da superfície, mas apresentá-lo em linhas gerais e realizar um apontamento do instituto quando a propriedade do solo ou a superfície forem alvos de uma tutela executiva, especialmente no que tange ao procedimento implementado pelo Código de Processo Civil de 2015.

Desta feita, com a finalidade de explorar o objeto em estudo, (i) realiza-se uma investigação histórica do instituto; (ii) apresenta-se o conceito da superfície; (iii) explicita-se as questões relativas a taxatividade e tipicidade do instituto; (iv) descreve-se suas principais características, bem como as possibilidades de usos na atualidade; (v) investiga-se o microsistema desse direito real; (vi) faz-se os apontamentos do direito de superfície no âmbito da tutela executiva; e, por derradeiro, apresenta-se um breve fechamento da presente investigação.

BREVE ANÁLISE HISTÓRICA DO INSTITUTO

Quanto ao aspecto histórico direito de superfície, em apertada síntese, quadra esclarecer que sua origem e desenvolvimento remonta ao direito romano (MAZZEI, 2015, p. 341; TARTUCE, 2015, p. 341), no qual, em seu período pré-clássico e clássico, não era concebido como um direito real (DERBLY, 2003, p. 741-757; MELO, 2003, p. 222). Tal inexistência pode ser, ao menos em parte, creditada à forte incidência do princípio do *superficies solo cedit*, pelo qual não se dissociava o solo do que lhe era incorporado, pertencendo, ambos, com pleno domínio, ao *dominus* (MAZZEI, 2013, p. 25-27).

Com o desenvolvimento do direito romano, percebe-se que, ainda no período clássico (MELO, 2003, p. 222), concessões do solo começaram a ser feitas, pelo Poder Público, de modo que outros pudessem utilizá-lo, tornando-o, de algum modo, produtivo. (MAZZEI, 2012, p. 443; GONÇALVES, 2012, p. 443). Entretanto, o concessionário era detentor de um direito pessoal, não sendo protegido como direito real (MELO, 2003, p. 222). Somente após um longo desenvolvimento histórico, sobretudo pela necessidade de conferir maior proteção

àquele que, apesar de não ser proprietário, utilizava o solo de modo produtivo, o instituto da superfície surgiu com *status* de direito real (MAZZEI, 2013, p. 32, 33; MELO, 2003, p. 222).

Em um salto histórico, nota-se que na Idade Média, o instituto, que fora utilizado pela Igreja Católica (MAZZEI, 2013, p. 38-39), ganhou influxos germânicos, passando-se a valorizar mais a atividade daquele que trabalhando, construindo, edificando sobre solo, tornava-o produtivo (MAZZEI, 2013, p. 33). Desse modo, visto que a valorização, ao contrário do que ocorria no direito romano, era ao labor realizado, o princípio do *superficies solo cedit* foi derogado, “uma vez que não se examinava a ascensão como parte do solo, advinda de um implante naquele, mas como um bem com forte independência” (MAZZEI, 2013, p. 40).

Há que se ressaltar ainda, entretanto, que “as modificações introduzidas a partir do direito intermédio, notadamente pelo sistema feudal, converteram o direito de superfície em um instrumento de opressão e abusos” (MAZZEI, 2013, p. 44). Os abusos cometidos ensejaram no banimento do instituto durante a Revolução Francesa, “restaurando a unidade do *ius proprietatis* na pessoa do *dominus soli*” (MAZZEI, 2013, p. 44).

No Brasil, a análise histórica do instituto perpassa diversos diplomas, desde o descobrimento das terras brasileiras, com a aplicação das legislações lusitanas, até à promulgação do Código Civil de 2002 (MAZZEI, 2013, p. 99-119). Entretanto, importa, para o desenvolvimento do presente trabalho, a análise do instituto a partir do Código Civil de 1916, passando-se pela Constituição da República de 1988, o Estatuto da Cidade e o Código de 2002.

O instituto da superfície, “banido do ordenamento jurídico brasileiro em 1864” (MELO, 2003, p. 221), não foi elencado pelo Código Civil de 1916, sendo eliminado do Projeto de Código Civil Revisto, pois os legisladores, no âmbito da Câmara dos Deputados, não perceberam a utilidade em prescrevê-lo no ordenamento jurídico brasileiro (MAZZEI, 2013, p. 44). Na codificação de 1916 o instituto similar que fora previsto era a enfiteuse.

O retorno do direito de superfície, como direito real no Brasil, somente ocorreu com a promulgação do Estatuto da Cidade e, logo em seguida, com o atual Código Civil. Tal restauração do instituto “é vista com bons olhos em razão do seu amplo espectro social como mais um instrumento para auxiliar a reforma urbana e agrária, de forma mais consentânea com a função social da propriedade, a livre iniciativa e o valor do trabalho” (MELO, 2003, p. 221). Verifica-se, desse modo, que a reintrodução da superfície, de certo modo, visa o atendimento à disciplina da propriedade no que tange aos vetores constitucionais, previstos pela Constituição da República de 1988.

GENERALIDADES DO INSTITUTO

Após realizada a breve exposição histórica do instituto, faz-se necessário, neste ínterim, apresentar as questões gerais da superfície, a começar por apresentar o seu conceito.

Conceito do direito de superfície

De plano, acerca do direito de superfície, quadra salientar, conforme o faz Rodrigo Mazzei, que não há uniformidade na conceituação do instituto pelos doutrinadores (MAZZEI, 2013, p. 44). Para Marco Aurélio Bezerra de Melo (2003, p. 220-221),

A propriedade superficiária é um direito real sobre a coisa alheia de gozo ou fruição que permite o desdobramento dos poderes inerentes à propriedade, na medida em que uma pessoa exerce os poderes de uso e fruição no tocante à edificação ou plantação em terreno alheio e ainda a propriedade resolúvel sobre a coisa incorporada ao solo de outrem.

Pode-se depreender que Rodrigo Serra Pereira (2016, p. 5), a seu turno, identifica que por um ângulo, o da edificação ou a plantação, o superficiário teria verdadeira propriedade; de outro prisma, pelo ângulo do solo e seu proprietário, o superficiário teria "direito real limitado de gozo sobre coisa alheia".

Rodrigo Mazzei (2013, p. 266) conceitua o direito de superfície "como *direito real complexo e autônomo, de ter temporariamente construção e/ou plantação em imóvel alheio, conferindo ao seu titular os poderes de uso, gozo e disposição sobre o(s) implante(s).*" Verifica-se, destarte, que tal conceito apresenta certa diferença em relação ao elaborado por Rodrigo Pereira, o qual conceitua o instituto por meio de cisão, descrevendo pelos ângulos dos titulares do direito real que envolvem a relação jurídica com a coisa. Mazzei, de outro modo, apresenta um conceito ao instituto de modo uno, com foco no poder conferido ao titular de realizar implante em solo alheio.

Verifica-se, em todos os conceitos aqui apresentados, que do próprio conceito do instituto decorre a necessidade de um implante em solo cuja propriedade pertence a outro sujeito de direito. Portanto, faz-se mister compreender o direito real de propriedade para adequada compreensão do direito de superfície.

Sobre a definição do direito de propriedade Marco Aurélio de Melo (2003, p. 44) enuncia:

É possível definir a propriedade de forma sintética pelos seus elementos intrínsecos e extrínsecos, como sendo o poder de senhoria que uma pessoa exerce sobre uma coisa, dela excluindo qualquer ingerência de terceiros, assim como definir propriedade apontando as suas características e sob este prisma a propriedade é um direito subjetivo, absoluto, elástico, perpétuo, complexo e ilimitado, pelo qual uma pessoa submete uma coisa corpórea ou incorpórea à sua vontade.

Em regra, por disposição do art. 1.229 do Código Civil de 2002, é abrangido pelo proprietário do solo o "espaço aéreo e subsolo correspondentes [...]", vedando-se, na parte final do dispositivo em análise, que o proprietário se oponha ao que for empreendido "em altura e profundidades tais, que não tenha ele interesse" (MELO, 2003, p. 48). Segundo Marco Aurélio Bezerra de Melo (2003, p. 48) delimita-se, por tal dispositivo,

a extensão vertical do proprietário que segundo os romanos podia ser exercido ad sidera et ad íferos, mas deve ser interpretada sistematicamente com os arts. 20, IX e X, e 176 da CRFB e art. 1.230 do Código Civil, sob pena do cometimento de grave equívoco, pois à luz do texto constitucional, o subsolo pertence à união Federal e não ao proprietário do solo.

Nesse ínterim, é válido mencionar que Lucas Abreu Barroso (2012, 198), ao realizar uma análise sistemática de normas conflitantes em nosso ordenamento jurídico, conclui, diversamente da posição anterior, que:

Como regra, a propriedade do solo é privada, podendo eventualmente ser pública (da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios). Nos termos do art. 1.229 do Código Civil, a propriedade do solo abrange a do subsolo correspondente. Porém, a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais.

Ademais, verifica-se a necessidade de adequação da utilização do terreno às normas municipais para a utilização do solo. Portanto, a propriedade não é um direito que pode ser exercido de modo plenamente ilimitado, tal como entendiam os romanos, pois sofre restrições decorrentes da constituição, das leis, e ainda, pode ser restringida por negócios jurídicos celebrados entre o proprietário e terceiros (MELO, 2003, p. 50). Desse modo, é possível exemplificar a limitação convencional, pela possibilidade conferida ao proprietário de gravar sua propriedade com os direitos reais sobre coisa alheia, tendo-se em vista que uma das características da propriedade é a sua elasticidade (MELO, 2003, p. 50, 51).

A classificação do direito real de superfície como um direito real sobre coisa alheia, desta sorte, decorre de seu conceito, de sua natureza jurídica e de seus elementos essenciais, sua tipicidade, tema que será explorado no próximo tópico.

A taxatividade e a tipicidade do instituto

Os direitos reais são taxativos, de modo que, nas palavras de Marco Aurélio de Melo, (2003, p. 37) "Somente a lei pode constituir direito real, tendo em vista que a taxatividade o caracteriza".

O rol de direitos reais contidos no Código Civil de 1916 sofreu alterações em relação ao previsto no Código Civil em vigor, com a supressão das rendas expressamente constituídas sobre imóveis e da enfiteuse e a previsão do direito do promitente comprador do imóvel (art. 1.225, VII do CC/02) e do direito de superfície (art. 1.225, II do CC/02), conforme elucidada Marco Aurélio de Melo (2003, p. 37). O rol, desde sua promulgação, passou por alterações, responsáveis por aumentá-lo, de modo que atualmente estão previstos treze direitos reais:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje.

Somente os direitos previstos em lei como direitos reais, realmente os são; não podendo serem criados por atos de disposição das partes, tendo-se em vista a taxatividade dos direitos reais. Deve-se ter em mente, ainda, que taxatividade e tipicidade não se confundem, apesar de determinados autores apresentarem diferentes concepções sobre o tema.²

A taxatividade se refere à necessidade dos direitos reais estarem previstos em lei. A tipicidade se refere à necessidade de observância dos elementos essenciais, característicos do instituto, não permitindo-se que as partes desnaturem o direito real por convenção. Nesse sentido, Santa Maria (1993, p. 27) afirma que os direitos reais, "São pois figuras de tipos predeterminados, não passíveis de larga criatividade como acontece com os direitos das obrigações".

Apenas para fins didáticos, em um comparativo com o direito penal, tem-se que somente é crime o que assim for definido por lei (taxatividade), e, quando se adentra à previsão legal, taxativa, encontra-se o tipo penal, pelo qual são descritos os elementos do delito criminoso (tipicidade); sendo que, estando ausente qualquer elemento essencial da previsão do crime, ou seja, não sendo preenchido o tipo penal, não há que se falar em sua consumação.

No mesmo sentido do que vem sendo exposto, Bruno Dantas (2018, p. 458) identifica que "a tipicidade não decorre da taxatividade, mas sim da descrição da situação jurídica e do regime real".

Destarte, compreende-se que pela previsão do direito de superfície no art. 1.225 do Código Civil vigente e no Estatuto da Cidade, vislumbra-se a sua taxatividade, e pela análise dos seus elementos característicos, essenciais, compreende-se a sua tipicidade.

O direito de superfície e o microsistema da função social

Como já mencionado, para que seja possível extrair a tipicidade do instituto, deve-se estar atento para os seus elementos característicos, conceituais e previstos em lei. No âmbito do direito de superfície, entretanto, para se extrair os elementos essenciais do instituto, deve ser levado em conta que sua disciplina não se encontra apenas na previsão conferida pelo Código Civil de 2002, o instituto também é disciplinado pelo Estatuto da Cidade.

Sobre este aspecto, é válido citar o enunciado 93 da I Jornada de Direito Civil do CJF, o qual diz que "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".

Sobre a dupla regulamentação do instituto, Mazzei e Marques (2017, p. 186) afirmam que:

A análise comparativa indica que, em alguns momentos, os referidos diplomas adotam postura diversa, remetendo o direito de superfície para ambiente de algum conflito, já que permite o florescimento de interpretações variadas, à míngua de catalogação legal mais ampla e clara que poderia ter sido feita com

² Sobre o modo diverso de compreender o tema, conferir: SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil contemporâneo. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 678-680.

amparo no direito estrangeiro, que possui mais tradição na aplicação do instituto.

Apesar de haver divergências facilmente percebidas em uma análise comparativa de ambos os diplomas, Nery Junior e Andrade Nery (2012, p. 1231) aduzem que o Estatuto da Cidade, o qual prevê a superfície urbana, “inspirou-se no Projeto de CC, seguindo-lhe toda a estrutura”. Para os autores, pelo princípio da especialidade, em caso de conflito das regras de ambos os diplomas, no caso da superfície urbana, deve-se-lhe aplicar a regra prevista no Estatuto da Cidade.

Para Mazzei (2013, p. 217), o Estatuto em tela e a Codificação vigente, compõem, juntamente com diversas outras leis, um “grupo multifacetário e sistêmico de normas para a aplicação e proteção da *função social da propriedade*”.

Portanto, imperioso destacar essa dupla disciplina a que o direito real de superfície se submete, percebendo-se que ambos os diplomas alimentam-se reciprocamente, para que seja possível o atendimento ao corolário da função social da propriedade (MAZZEI, 2013, p. 215).

As principais características do direito de superfície

Como características essenciais do direito da superfície, tendo como base as lições de Rodrigo Mazzei (2013, 255-264), elenca-se, além do que já foi apresentado conceitualmente sobre o direito real em apreço, quatro elementos que correspondem à tipicidade, a saber: (i) “direito real (exclusivamente) imobiliário”; (ii) “de natureza temporária”; (iii) transmissível; e (iv) “instrumento de funcionalização da propriedade”.

Pelo primeiro aspecto tem-se que o instituto somente é possível para imóveis. Quanto à natureza temporária, significa dizer que deve ser limitada, não sendo perpétua, tal como era a enfiteuse; ainda que o Estatuto da Cidade prescreva a possibilidade da concessão ser por prazo indeterminado. Pelo terceiro aspecto, depreende-se, que não se trata de direito personalíssimo, mas que pode ser livremente transmissível, tanto por ato *inter vivos*, como *causa mortis*; vedando-se, ao cedente, qualquer tipo de cobrança pela transmissão, ainda que deve ser levado em conta seu direito de preferência. Pelo quarto aspecto, verifica-se, por fim, “que o direito de superfície estará sempre atrelado a alguma forma de *funcionalizar* o imóvel, agregando-lhe acessões e/ou benfeitorias, ou, de outra banda, *conservando os implantes já existentes*” (MAZZEI, 2013, p. 260).

Além das características conceituais e das quatro características apresentadas, todos os aspectos do instituto, prescritos em lei, são de observância obrigatória, sob pena de se desnaturá-lo, o que não pode ser feito para que a tipicidade não seja ofendida.

A autonomia da vontade somente poderá atuar naquilo que não contrariar os aspectos legais do instituto, pois, como já mencionado, em sede de direitos reais há uma menor possibilidade criativa entre as partes, que terão que seguir o gabarito, a matriz legal do instituto.

Nesse sentido, apresenta-se, a seguir, um quadro, pela qual se descreve, em sucinta análise, a configuração legal do instituto em tela.

Quadro 1 - Análise comparativa da disciplina legal do direito de superfície

CÓDIGO CIVIL TÍTULO IV- Da Superfície	ESTATUTO DA CIDADE Seção VII -Do direito de superfície	Comentário
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.	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.	Em ambos os diplomas está prevista a necessidade do registro, tendo-se em vista a necessidade da publicidade, inerente aos direitos reais. O fato de poder ser por tempo indeterminado, não lhe permite ser perpétuo.
Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.	§ 1º 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 respectivo, atendida a legislação urbanística.	O uso do subsolo, em qualquer que seja o diploma, deve observar-se à disciplina que lhe conferir a legislação. Ademais, as obras do subsolo, no caso do Código Civil, somente está autorizada quando for intrínseca ao objeto da superfície.
Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.	§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.	A superfície pode ser pactuada de modo gratuito ou oneroso, a depender da autonomia da vontade.
Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.	§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.	Em tais dispositivos, prevê-se a responsabilidade tributária do superficiário. É válido mencionar o Enunciado 94 da I Jornada de Direito Civil, o qual diz que "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"; desse modo, entende-se que a incidência tributária, permitindo a atuação da autonomia da vontade, não se consubstancia como elemento essencial do instituto.

*continua.

<p>Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.</p>	<p>§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo. § 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.</p>	<p>Tais dispositivos dispõem sobre a transmissibilidade da superfície. Para além da alienação, verifica-se ampla possibilidade do superficiário de gravar com ônus o implante realizado, dispondo o Enunciado 249 do CJF, na III Jornada de Direito Civil, que "A propriedade superficiária pode ser autonomamente objeto de direitos reais de gozo e garantia, cujo prazo não exceda a duração da concessão da superfície, não se lhe aplicando o art. 1.474".</p>
<p>Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência</p>		<p>Apesar de tal regra está expressamente prevista apenas no Código Civil, deverá ser aplicada, tal proibição, também nas superfícies urbana, devido ao microsistema da função social..</p>
<p>Art. 1.373. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.</p>	<p>Art. 22. 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.</p>	<p>Esses artigos tratam do direito de preferência, tanto do proprietário do solo, quanto do superficiário. É válido fazer menção ao enunciado nº 510, do CJF, aprovado na V Jornada de Direito Civil, o qual enuncia: "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".</p>
	<p>Art. 23. Extingue-se o direito de superfície: I – pelo advento do termo; II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.</p>	<p>Apesar de tal regra está prevista, expressamente, somente no Estatuto da Cidade, deverá ser aplicada à qualquer superfície, devido ao microsistema da função social.</p>
<p>Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.</p>	<p>Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.</p>	<p>Os dispositivos tratam da resolutividade da propriedade superficiária, uma vez que o implante, extinta à superfície, passará ao pleno domínio do proprietário do solo. Confere-se a liberdade de em contrato ser estipulada indenização ao superficiário.</p>

*continua.

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.	§ 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.	Tratam-se, tais dispositivos, de possibilidade de extinção que se adequa ao vetor constitucional da função social, inerente ao instituto.
	§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.	Apesar de tal regra está prevista, expressamente, somente no Estatuto da Cidade, deverá ser aplicada à qualquer superfície, devido ao microsistema da função social e em observância à publicidade.
Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.		Apesar de tal regra está expressamente prevista apenas no Código Civil, deverá ser aplicada, tal proibição, também nas superfícies urbana, devido ao microsistema da função social. Cabe destacar o enunciado nº 322, aprovado na IV Jornada de Direito Civil do CJP, o qual aduz que "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".
Art. 1.377. O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.		Apesar de tal regra está expressamente prevista apenas no Código Civil, deverá ser aplicada, tal proibição, também nas superfícies urbana, devido ao microsistema da função social..

Fonte: Elaboração do autor.

De tais dispositivos extrai-se os elementos essenciais do instituto, os quais não podem ser alterados sob pena de se incorrer em desnaturação, dos quais destaca-se: (i) concessão gratuita ou onerosa do solo para realização ou conservação de implante; (ii) a necessidade de registro; (iii) a alienabilidade e transmissibilidade hereditária da superfície; (iv) direito de preferência do proprietário do solo e do superficiário em caso de alienação; (v) a propriedade plena do imóvel, quando extinta a concessão; e (vi) obrigação do superficiário de dar a destinação ao imóvel conforme entabulado.

Extraídas as principais características do instituto, pode-se realizar uma sucinta análise das possibilidades de uso do instituto na atualidade.

As possibilidades de usos na atualidade: um meio de funcionalização da propriedade

Pelo aspecto de funcionalização da propriedade diversas são as possibilidades de uso na atualidade. Breno Dias Sena (2005, p. 200) compreende o instituto como um “instrumento de uma nova formulação do uso racional e social do solo urbano e rural, visando a aplicação do princípio constitucional da função social da propriedade”. O autor, em sede de conclusão, aduz que: “O proprietário de imóveis, que não tenha interesse em dar aos mesmos nenhum tipo de utilização, pode-se valer do direito de superfície, fazendo com que sua propriedade tenha uma destinação social” (SENA, 2005, p. 209).

É por essa ampla possibilidade do instituto de conferir uma destinação social aos imóveis, inclusive com a possibilidade de o proprietário poder exigir do superficiário no que tange à realização do implante e a utilização adequada do solo, que Mazzei (2013, p. 264) identifica o aspecto da funcionalização da propriedade.

Como já mencionado, há uma ampla possibilidade de utilização do instituto, podendo-se utilizar do objeto da concessão da superfície para demonstrar sua utilidade.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2015, p. 516), identificam como exemplo de utilização do instituto real em para a construção de um *Shopping Center*. Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 445) identifica, por sua vez, vislumbra a possibilidade de que

o proprietário de um terreno localizado na zona central, próprio para a edificação de um prédio de escritórios, mas que deseja investir na construção e montagem de uma indústria, pode permutar o uso do solo de seu imóvel com o de um terreno localizado na periferia da cidade cujo proprietário tem interesse em construir um prédio de escritórios.

Assim, considerando à abertura do tipo no que se refere ao tipo de implante que pode ser realizado em sede da concessão, percebe-se, consoante as lições de Rodrigo Mazzei, que quanto ao tipo da concessão, pode-se classificá-la em: (i) concessão de superfície vegetal, que se refere a utilização do instituto para o plantio, pode-se, inclusive a concessão ser feita para efetuar benfeitorias a uma plantação pré-existente (MAZZEI, 2013, p. 310-315); (ii) concessão para construção, utilizado para construção ou a realização de benfeitorias a bem imóvel já edificado, e não sendo, necessariamente, a construção de um prédio (MAZZEI, 2013, p. 315-318); (iii) concessão mista, quando a superfície se destina tanto à plantação como à construção de bem imóvel (MAZZEI, 2013, p. 318-319); e (iv) a concessão especial, que são as superfícies destinadas a implantes os quais, apesar de não se enquadrarem nas possibilidades anteriores, congreguem três elementos: “a) tratar-se de coisa que possa ser individualizada; b) ter função própria; c) esteja crava em imóvel pertencente a outrem, na qualidade de proprietário” (MAZZEI, 2013, p. 320).

Portanto, diante da grande possibilidade de utilização do instituto, deve-se destinar à concessão conforme o(s) interesse(s) das partes, sendo que o objeto da concessão é alvo de uma grande margem de liberdade concedida pelo legislador, a fim de que as partes possam

livremente acordar qual será a natureza da ascensão que melhor garantirá o cumprimento do comando da função social da propriedade.

Ao se perscrutar o instituto pelo viés da funcionalização da propriedade, faz-se mister mencionar dois enunciados, aprovados em Jornadas de Direito Civil do CJF. O enunciado nº 250, da III Jornada de Direito Civil, diz que "Admite-se a constituição do direito de superfície por cisão"; e o enunciado nº 568, da VI Jornada de Direito Civil, elucida que

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.

Verifica-se, da análise de tais enunciados, que ambos são ampliativos no que diz respeito às possibilidades de uso do instituto, visando, desse modo, que a propriedade assuma a função social, para a qual é constitucionalmente direcionada.

O DIREITO DE SUPERFÍCIE NO ÂMBITO DA TUTELA EXECUTIVA

Estabelecido todo o arcabouço conceitual e teórico do instituto, já realizado, pode-se investigar a tutela executiva, para se analisar o procedimento de realização da penhora envolvendo o direito de superfície.

Atos executivos: questões gerais

O direito tem por objetivo regular a conduta humana, essencialmente em suas relações intersubjetivas. Desse modo, além de prescrever regras de observância obrigatória, também atua de forma cogente, para que as normas prescritas sejam efetivamente cumpridas, quer o destinatário da norma queira, quer não.

Assim, considerando que na sociedade ocorrem divergências intersubjetivas, muitas vezes se percebe a ocorrência de conflitos de interesses e de pretensões resistidas. Desse modo, Marinoni e Arenhart (2008, p. 31) afirmam que:

Como a insatisfação de um interesse - principalmente quando essa insatisfação decorre da resistência de alguém - pode gerar tensão aos contendores e até mesmo tensão social, é importante que os conflitos sejam eliminados e seja encontrada a paz social, escopo do Estado.

Existem, para tanto, diversas maneiras de tratamento das controvérsias, especialmente no contexto da Justiça Multiportas,³ sejam de ordem autocompositiva ou heterocompositiva,

³ Para Helio Antunes Carlos (2017, p. 52), "Um modelo de Justiça Multiportas deve considerar a multiplicidade de portas para a solução do conflito, de sorte que o ajuizamento de uma ação perante o Poder Judiciário se apresenta apenas como uma das portas disponíveis. A noção de Justiça Multiportas deve considerar o

nas quais se inclui a atividade jurisdicional estatal. Nota-se, nesse sentido, importante dicção de Marinoni e Arenhart (2008, p 32, 34), os quais aduzem que

O que importa deixar claro, porém, é que o direito processual preocupa-se com formas aptas a propiciar real e efetiva solução dos conflitos, os quais são absolutamente inerentes à vida em sociedade. [...] O direito de acesso à justiça, portanto, garante a tutela jurisdicional capaz de fazer valer de modo integral o direito material.

Dos provimentos jurisdicionais, os quais materializam a prestação jurisdicional, que podem ser subdivididos em cinco espécies, segundo a classificação quinária defendida por Pontes de Miranda (BRONZATTO, 2006, 72); destaca-se, para o presente trabalho, o provimento em sede de tutela executiva *lato sensu*, nas quais o Estado, em sub-rogação, busca por termo à crise de inadimplemento.

Nota-se, na sistemática processual pátria, que os atos executivos são desenvolvidos em sede da ação de execução ou na fase de cumprimento de sentença. Assim, é necessária a compreensão do conceito de execução, para que se possa prosseguir. Alexandre Novelli Bronzatto (2006, p. 78, 79), em síntese, compreende que

são três, basicamente, os conceitos processuais de *execução*. O primeiro, mais amplo, abrange toda e qualquer atividade jurisdicional voltada para alteração no mundo empírico, seja ela de cunho satisfativo ou não. Um pouco menos abrangente é o conceito que restringe a execução apenas às atividades satisfativas, deixando de lado atividade de cunho eminentemente cautelar. E, finalmente, há o conceito restrito de execução, como atividade jurisdicional em que o Estado retira bem do patrimônio do devedor e o coloca no patrimônio do credor (execução por sub-rogação).

Importa, para o deslinde desta investigação, a terceira concepção, a qual, estará presente, conforme mencionado, tanto na fase de cumprimento de sentença, que ocorre após a fase de conhecimento, tanto na ação de execução de título extrajudicial.

Evidenciando a importância da satisfação dos interesses inadimplidos, o Código de Processo Civil de 2015, no art. 4º, enuncia: "As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa". Verifica-se, então, que na sistemática processual, a qual visa a solução integral do mérito, é imprescindível a satisfação do titular do direito lesado.

Em resumo, pode-se dizer que quando ocorre a inadimplência de uma obrigação, seja de ordem legal ou contratual, surge a responsabilidade de repará-la. E quando não ocorrer

papel de todos os atores envolvidos na solução de conflitos – seja no âmbito judicial ou no extrajudicial –, de modo a considerar as variadas portas de entrada e de saída para o tratamento do conflito". Nessa mesma linha, Belei, Silva e Dutra (2017, p. 533) compreendem que: "A ideia de uma justiça multiportas remete a uma noção de que o Estado, pela atividade jurisdicional estatal, promovida pelo Poder Judiciário, não é a única opção das partes em conflito para a pacificação social, prevendo outras possibilidades de tratamento para as divergências".

o adimplemento de modo voluntário, dá-se azo à tutela executiva, meio pelo qual o Estado, atuando de modo cogente, em sub-rogação, faz cumprir a obrigação do devedor.

De forma precisa, sobre o fenômeno do inadimplemento, Marcelo Abelha Rodrigues (2016, p. 73) aduz que:

No tocante às crises de descumprimento (adimplemento), cuja solução que o processo visa impor é justamente o cumprimento ou o adimplemento, existem diferentes tipos de provimentos, que variarão de acordo com o tipo de situação jurídica subjetiva descumprida. A crise tem fim quando o adimplemento é alcançado, seja por ato forçado do devedor, seja por ato sub-rogoratório imposto pelo Estado. É a execução que debela este tipo de crise, se e quando o devedor não cumpre a obrigação revelada na sentença ou no título executivo extrajudicial.

Tomando como base a afirmativa de que somente o adimplemento põe termo à crise em tela, deve-se esclarecer que tanto Código Civil de 2002 quanto o Código de Processo Civil de 2015, dispõe sobre a responsabilidade patrimonial do devedor. O art. 391 do CC/2002, dispõe: "Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor". Semelhantemente, o art. 789 do CPC prescreve que "O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei".

Dentro do arcabouço patrimonial do devedor se insere a titularidade de direitos reais, os quais poderão ser penhorados a fim de promover a quitação do saldo exequendo. Destarte, faz-se necessária a compreensão, ainda que de forma sucinta, o que consiste a expropriação judicial, para que se possa compreender a penhora realizada à titularidade de bem, inserido no contexto do direito real de superfície,

Expropriação judicial: generalidades

A expropriação é o ato que visa a satisfação do exequente, seja, a transferência da titularidade do bem devido à quem é devido, consistindo em três espécies: (i) adjudicação; (ii) alienação; e (iii) apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou estabelecimento e de outros bens, conforme dispõe o art. 825 do CPC/2015. Quando o bem não é dinheiro, para chegar-se à expropriação é necessário transpor dois atos executivos instrumentais, quais sejam, a penhora e a avaliação (RODRIGUES, 2015, p. 90).

Abelha Rodrigues (2015, p. 91) aduz que

a penhora é o primeiro ato de execução forçada quando se requer o pagamento de quantia, e tem o papel importantíssimo de identificar o bem que será expropriado, fazendo com que sobre ele incida a responsabilidade executiva.

A avaliação, por sua vez, é o ato que visa a quantificar o valor do bem penhorado, para que se proceda a expropriação, em favor do exequente.

Fixadas tais premissa, quadra descrever a peculiaridade no procedimento executivo de bens que envolve o direito de superfície.

Procedimento de penhora do solo ou do implante: influxos do direito material no direito processual

Verifica-se que o ordenamento jurídico, o qual é uno, como já mencionado, é composto por diversos diplomas normativos, os quais visam disciplinar as relações jurídicas. Nesse sentido, é necessária a percepção de que, a despeito do instituto da superfície ser um direito material, o procedimento de expropriação judicial do solo ou do implante corresponde a aspecto de direito processual.

Desse modo, considerando a promulgação do CPC/2015, deve-se estar atento para a disciplina das execuções que tangenciam o instituto, tendo-se em vista que as normas processuais devem ser conjugadas com as normas de direito material do instituto.

Primeiramente, quadra salientar que a responsabilidade patrimonial do superficiário, somente atingirá o implante realizado, bem como a responsabilidade patrimonial do proprietário, somente incidirá sobre o solo. Nesse ponto, é elucidativo o teor do enunciado de nº 321 da IV Jornada de Direito Civil, do CJP, *in verbis*,

Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um de seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.

Ponte de Miranda (2012, p. 241-242), que não foi contemporâneo à possibilidade de instituição do direito real de superfície pelo ordenamento pátrio, já entendia, quanto ao instituto próximo existente à época, a enfiteuse, que diante da execução de dívidas, que a execução do enfiteuta somente abarcaria o seu direito real, não respondendo o proprietário do solo. Ademais, o autor ressalta que o proprietário do solo teria direito de preferência em se tratando de execução de enfiteuta, e que o enfiteuta teria direito de preferência em relação ao sub enfiteuta. Tal entendimento foi incorporado ao CPC/2015, sendo aplicado ao direito de superfície, como se pode extrair dos dispositivos legais.

Assim, nota-se que a previsão do art. 791, *caput* e §1º, decorre do direito material, enunciado que:

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

§ 1º Os atos de constrição a que se refere o caput serão averbados separadamente

na matrícula do imóvel, com a identificação do executado, do valor do crédito e do objeto sobre o qual recai o gravame, devendo o oficial destacar o bem que responde pela dívida, se o terreno, a construção ou a plantaço, de modo a assegurar a publicidade da responsabilidade patrimonial de cada um deles pelas dívidas e pelas obrigações que a eles estão vinculadas.

Para Marcelo Abelha Rodrigues (2015, p. 14), por tais dispositivos

A intenção do legislador foi deixar claro que os patrimônios do superficiário e do proprietário do terreno são distintos, de forma que a dívida do superficiário não pode extrapolar o direito real de superfície e tampouco a dívida do proprietário do terreno pode atingir o direito real de superfície, tendo que se ter todas as cautelas em relação à individualização de cada uma quando da averbação dos atos de construção.

Mazzei (2014, p. 18) compreende, no que tange ao art. 791 do CPC/2015 (correspondente ao 807 do projeto por ele analisado), que por tal previsão é promovido um

ambiente de segurança para a feitura de concessões superficiárias, na medida em que estabelece que se a execução tiver por objeto obrigação de que seja sujeito passivo o proprietário de terreno submetido ao regime do direito de superfície, ou o superficiário, responderá pela dívida, exclusivamente, o direito real do qual é titular o executado.

Nota-se, ainda, dois principais pontos de especificidade, quando a execução envolver bem em sede de direito de superfície: (i) necessidade de intimação do superficiário ou concessionário e (ii) ausência de eficácia da alienação, quando não ocorrer a intimação,

Verifica-se que é o direito de preferência (direito material), que justifica a previsão do diploma processual da necessidade de intimação do superficiário, nos seguintes termos do art. 799, *caput* e inciso V:

Incumbe ainda ao exequente:

V - requerer a intimação do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão.

Ademais é o que consubstancia a ausência de eficácia da alienação prevista no art. 804, §2º do CPC;2015, *in verbis*:

Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.

§ 2º A alienação de bem sobre o qual tenha sido instituído direito de superfície, seja do solo, da plantaço ou da construção, será ineficaz em relação ao concedente ou ao concessionário não intimado.

Verifica-se, portanto, a partir de tal análise que as normas processuais em relação à penhora do solo ou do implante, tem como base às características do direito real de superfície, de modo que pode-se concluir que é a tipicidade do direito real de superfície que lhe garante a proteção recebida na seara processual, em sede de tutela executiva judicial.

BREVE FECHAMENTO

Compreende-se, diante de todas as considerações feitas, que é a partir da tipicidade do instituto que se pode depreender as possibilidades de uso da superfície, sobretudo no âmbito do que pode ser livremente convencionado pelas partes, naquilo em que, não sendo elemento essencial, não fere o gabarito legal, de modo a servir como instrumento de funcionalização da propriedade.

Ademais, igualmente, é devido à sua tipicidade que se justifica a sua disciplina quando inserida em uma tutela executiva judicial.

Portanto, a aplicação, sistematização e compreensão do direito de superfície, sempre irá reclamar o correto entendimento de sua tipicidade.

REFERÊNCIAS

- ABELHA, Marcelo. Manual de execução civil. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2015.
- ABELHA, Marcelo. Manual de direito processual civil. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- BARROSO, Lucas Abreu. A realização do direito civil: entre normas jurídicas e práticas sociais. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012.
- BRONZATTO, Alexandre Novelli. Ação executiva lato sensu. 2006. 152 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7399>>. Acesso em: 10 dez. 2018.
- CARLOS, Helio Antunes. A atuação da defensoria no tratamento extrajudicial de conflitos de família: estudo de campo realizado na Defensoria Pública do estado do Espírito Santo no Núcleo de Serra/ES. In: Anais do Congresso de Processo Civil Internacional. Vitória, 2016. p. 530-544. Disponível em: <<http://periodicos.ufes.br/processocivilinternacional/issue/view/860>>. Acesso em: 30 abr. 2018.
- CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de direito tributário. 23. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2011.
- DANTAS, Bruno. Tipicidade do Direitos Reais. In.: Revista Jurídica da Presidência Brasília v. 20 n. 121 Jun./Set. 2018 p. 439-463.
- DE LORENCI, Matheus Belei Silva; SILVA, Renan Sena; DUTRA, Vinícius Belo. "Justiça multiportas": a arbitragem como método extrajudicial de solução de litígios no âmbito do Direito Internacional Privado. In: Anais do Congresso de Processo Civil Internacional. Vitória,

2016. p. 530-544. Disponível em: <<http://periodicos.ufes.br/processocivilinternacional/issue/view/860>>. Acesso em: 30 abr. 2018.
- DERBLY, Rogério José Pereira. Direito de Superfície. In.: Revista dos Tribunais. vol. 798/2002. p. 741 - 757. Abr, 2002 DTR,2002,591.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil, 5: reais. 11. ed. rev, ampl. e atual. São Paulo, SP: Atlas, 2015.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, 5: direito das coisas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de processo civil; v. 2. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.
- MAZZEI, Rodrigo. Direito de Superfície. 1. ed. Salvador: Juspodivm, 2013.
- MAZZEI, Rodrigo. Observações sobre a penhora envolvendo o direito de superfície (e outros direitos reais imobiliários) no Projeto do Código de Processo Civil. In.: Revista de Processo. vol. 228/2014. p. 163 - 204. Fev / 2014. DTR,2014,350.
- MAZZEI, Rodrigo; MARQUES, Bruno Pereira. Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, n. 64, p. 161-196, abr./jun. 2017. Disponível em: <<https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/118883>>. Acesso em: 01 out. 2018.
- MELO, Marco Aurélio de. Novo Código Civil anotado. Coordenação de J. M. Leoni Lopes de Oliveira. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003, v. 5.
- MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado: parte especial: Direito das Coisas: Direitos reais limitados. Enfiteuse. Servidões. v. 18. São Paulo, SP: R. dos Tribunais, 2012.
- NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de. Código Civil comentado. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.
- PEREIRA, Rodrigo Serra. Direito de superfície: notícia histórica e questões tópicas à luz do Código Civil brasileiro de 2002. Revista de Direito Civil Contemporâneo. vol. 8/2016. p. 201 - 223. Jul - Set, 2016. DTR.2016.23936.
- RODRIGUES, Marcelo Abelha. O Novo CPC e a tutela jurisdicional executiva (parte 2 - continuação). In.: Revista de Processo. vol. 245/2015. p. 151 - 222. Jul / 2015. DTR,2015,11007.
- SANTA MARIA, José Serpa de. Direitos reais limitados. Brasília, DF: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1993.
- SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil contemporâneo. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- SENA, Breno Dias. A reinclusão do direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro. In.: CASTRO, João Antônio Lima Castro (org.). Temas atuais de Direito Civil: um enfoque constitucional. 1. ed. Belo Horizonte: PUC Minas, 2005.
- TARTUCE, Flávio. Direito civil, 4: direito das coisas. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015.