

RESUMO

O objeto do presente artigo adentra em um dos temas mais controversos do relacionados ao estudo do direito de superfície, observando assim, as diferenças e as similaridades existentes entre os dois institutos vigentes – O Código Civil de 2002 e o Estatuto da Cidade – verificando ainda e por fim, se houve a Revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil de 2002.

Palavras-chave: Direito de Superfície. Código Civil. Estatuto da Cidade. Conflito Normativo.

ABSTRACT

The object of this article enters into one of the most controversial issues related to the study of the surface rights, thus observing the differences and similarities between the two existing institutes - The 2002 Civil Code and the City Statute - still checking and finally, if there was the Repeal of the Statute of the City by the Civil Code of 2002.

Keywords: Surface Rights. Civil Code. The City Statute. Normative Conflict.

*Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (2004), Curso de Extensão em Direito Imobiliário pela Faculdade Autônoma de Direito - Fadisp (2007), Pós-graduado em Direito Civil e Processo Civil pela Faculdade Escola Paulista de Direito (2008), Mestrado pela Faculdade Autônoma de Direito - Fadisp (2009), Ex-membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico, da 102ª Subseção da OAB de Santo Amaro, Sócio Fundador da Academia de Pesquisas e Estudos Jurídicos - APEJUR, professor nos cursos de graduação e Pós-graduação na Faculdade Autônoma de Direito - Fadisp, curso de graduação Faculdades Metropolitanas Unidas FMU, professor convidado nos cursos de Pós-graduação da Universidade de Ribeirão Preto - Unaerp e Pós-graduação na Escola Paulista de Direito - EPD.

Introdução

Conforme podemos verificar, a Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 regulamentou o direito de superfície em seus artigos 1.369 a 1.377, basicamente em seis tópicos sendo eles respectivamente: objeto, condições; obrigação tributária; transferência e preferência; extinção; e constituição por pessoa de direito público.

Sendo assim, conforme o proprietário de um terminado imóvel 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. 1.369), verifica-se ainda, que o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. (Art. 1.369, parágrafo único) e que concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente. (Art. 1.370)

Ainda neste contexto a responsabilidade tributária sobre imóvel o recairá sobre superficiário (Art. 1.371), bem como é possível transferir o direito de superfície a terceiros, por morte do superficiário, aos seus herdeiros. (Art. 1.372).

Desta transferência, insta salientar que não poderá ser avençado entre as partes, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência. (Art. 1.369, parágrafo único) e que em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições (Art. 1.373).

Em continuidade, a extinção do direito de superfície se resolve antes de seu termino quando o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida. (Art. 1.374).

Sendo extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, salvo se as partes não houverem pactuado de forma diferente (Art. 1.375). Todavia, 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 (Art. 1.376).

Por fim, o direito de superfície, quando constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial (Art. 1.377).

1. O Estatuto da Cidade

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, conforme já ponderado anteriormente, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências de forma muito semelhante ao Código Civil.

Importante observar que, no Capítulo II, dos instrumentos da política urbana, mais especificadamente na seção VII, em seus artigos 21 a 24 regulamenta e positiva o direito de superfície urbana.¹

Sendo assim, nos termos da referida legislação, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, seja por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis (Art. 21).

O objeto da superfície, abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, observada a legislação urbanística (Art. 21, § 1º), bem como a concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa (Art. 21, § 2º).

No tocante das obrigações tributárias, 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. (Art. 21, § 3º).

Referente à transmissibilidade do direito de superfície, há duas disposições na referida legislação. Sendo assim, este pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos

¹ BARBOSA, Diana Coelho. O Direito de Superfície: À Luz do Estatuto da Cidade, 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 71.

do contrato respectivo (Art. 21, § 4º) e por morte do superficiário, os seus herdeiros (Art. 21, § 5º).

Assim como também é previsto no Código Civil, 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 (Art. 22).

Conforme referida legislação extingue-se o direito de superfície, por três motivos. O primeiro deles, pelo advento do termo; por conseguinte pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário (Art. 22) e por fim, antes do termo final do contrato, se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida (Art. 24, § 1º).

Quando da extinção do 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 (Art. 24), bem como a referida extinção deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 24, § 2º).

2. Divergências legislativas entre o Estatuto da Cidade e o Código Civil de 2002

Assim como fez Marcus Vinicius dos Santos Andrade², trataremos neste momento de todas as divergências legislativas entre os referidos institutos, porém realizaremos tal tarefa de forma sintática para esmiuçar as possíveis antinomias em um momento oportuno.

Desta forma, nos termos do analisado das referidas disposições legais, verificamos oito diferenças a serem elencadas desde o início da concessão até o seu término. A primeira delas é que a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 se restringe a imóveis urbanos, quanto ao Código Civil aplica-se aos imóveis rurais.

Há ainda, a divergência temporal quanto do prazo da concessão da superfície, pois conforme artigo 21 do Estatuto da Cidade, o proprietário urbano poderá conceder a terceiros o direito de superfície do seu terreno, seja por tempo determinado ou indeterminado, já o artigo 1.369 do Código Civil dispõe que o proprietário de um terminado imóvel pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado.

Em continuidade, conforme o artigo 21 do Estatuto da Cidade o seu objeto é o próprio direito de superfície, enquanto o Código Civil determina que o objeto da superfície relaciona-se com o direito de construir e plantar. Ainda, referente ao objeto da superfície, enquanto o Código Civil não possibilita as obras no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão, o Estatuto da Cidade autoriza a utilização do solo, subsolo e do espaço aéreo, na forma estabelecida pelas partes, bem como pela legislação urbanista.

Referente à contra prestação da concessão superficiária, enquanto o Estatuto da Cidade dispõe somente que esta poderá ser onerosa ou gratuita, o Código Civil apregoa que se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente. (Art. 1.370).

No tocante das obrigações tributárias, conforme disposição do Código Civil, a responsabilidade tributária sobre imóvel o recairá sobre superficiário (Art. 1.371). Tal disposição se repete inicialmente no Estatuto da Cidade, porém este, deverá arcar, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo acordo em contrário (Art. 21, § 3º).

Referente à transferência do direito de superfície, não obstante tal previsão estar prevista em ambas as legislações, o Código Civil em seu parágrafo único do artigo 1.369 dispõe que não poderão as partes avençar, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.

Por fim, enquanto o Estatuto da Cidade prevê três formas de extinção do direito de superfície, por três motivos, sendo eles: O primeiro deles, pelo advento do termo; por

² ANDRADE, Marcus Vinicius dos Santos. Superfície à luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade. Curitiba: Juruá, 2009. p. 83 e 84.

consequente pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário (Art. 22); e antes do termo final do contrato, se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida (Art. 24, § 1º). O Código Civil não contempla como causa extintiva o descumprimento contratual.³

3. Revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil de 2002

Existindo um conflito de normas – conforme já apontado – temos um problema relacionado ao Direito Intertemporal e de conflitos de normas. Assim, no caso em tela há dois diplomas infraconstitucionais que regulam a mesma disciplina jurídica, sendo eles os artigos 1.367 a 1.377 do Código Civil de 2002 e o Estatuto da Cidade em seus artigos 21 a 24.

A Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto-lei 4.657, de 04/09/1942, é clara regulamentando que a lei posterior revoga a anterior, em três hipóteses, sendo elas: Quando expressamente o declare; Quando a lei anterior for incompatível com a nova norma regulamentadora; e por fim quando regule a nova lei regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.⁴

Verificaremos a seguir, a seguinte questão posta não se resolverá tão somente com a referida regulamentação ora apregoada. Pois, em um primeiro momento conforme parte de doutrina, não há a revogação expressa no Código Civil de 2002 em detrimento do Estatuto da Cidade, bem como em um segundo momento não haveria a incompatibilidade dos institutos e a nova lei não regula inteiramente a matéria de que tratava o Estatuto da Cidade.⁵

³ ANDRADE, Marcus Vinicius dos Santos. Superfície à luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade. Curitiba: Juruá, 2009. p. 84.

⁴ Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto-lei 4.657, de 04/09/1942 Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

⁵ ANDRADE, Marcus Vinicius dos Santos. Superfície à luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade. Curitiba: Juruá, 2009. p. 81.

Sendo assim como não poderia deixar de ser, a questão posta é: O Código Civil de 2002 – lei posterior, revogou ou não – a Lei anterior – Estatuto da Cidade? Para resolver o presente questionamento, será necessário fazer a análise doutrinária deste conflito normativo para tão somente e posteriormente verificarmos uma proposta de solução.

Observada a dúvida devidamente colocada, devemos estudar as duas grandes correntes que se dividem. A primeira delas se posiciona no sentido da revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil de 2002, já em contra partida a outra corrente pelo manutenção dos dois dispositivos concomitantemente.

Filados a primeira corrente, ou seja, a corrente que se posiciona no sentido da revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil de 2002 temos Pablo Stolze Gagliano⁶, Joel Dias Figueira Junior⁷, Carlos Roberto Gonçalves⁸, Washington de Barros Monteiro⁹ e Luiz Guilherme Loureiro¹⁰.

Neste mesmo sentido, pontua de forma contundente José Guilherme de Braga Teixeira¹¹:

ousamos divergir da opinião que eu quando houver conflito entre as regras do (novo) Código Civil e do estatuto da Cidade para a superfície urbana, prevalecerão as desta em razão do princípio da especialidade..a superfície urbana, criada pela Lei n. 10.257/2001, não é um direito real, ao rezes do que ocorre com a superfície do

⁶ *Código Civil comentado*. Coord. Álvaro Villaça de Azevedo. São Paulo: Atlas, 2004. v. XII: Direito das Coisas. p. 25.

⁷ *Novo Código Civil comentado*. 5. ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 1.124.

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil*, v. 5: *Direito das Coisas*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 410.

⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 37ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, v. 3. p. 253 e 254.

¹⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos Reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Editora Método, 2004. p. 274.

¹¹ TEIXEIRA, José Guilherme Braga. Da propriedade, da superfície e das servidões. Arts. 1.277 a 1.389. In: ARRUDA ALVIM, José Manuel de; ALVIM Thereza (orgs.) *Comentários ao Código Civil Brasileiro*. v. 12. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 266 e 267.

Código Civil cujo o caráter real é conferido pelo art. 1.255,II... Não aceitamos, outrossim, nenhum argumento que vise atribuir caráter de direito real superfície criada pela lei n. 10.257/2001, mediante uma aplicação a ela, retroativa ou não do inciso II do artigo 1.225 do novo Código Civil, motivo pelo qual nos parece que a melhor solução será o legislador ab-rogar os arts. 21 a 24 e seus parágrafos”

Em contra partida como já foi dito, temos a corrente que se posiciona no sentido do manutenção dos dois dispositivos concomitantemente, posição esta, defendida pelo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹² e Rima Gorayb¹³.

Neste sentido, Maria Helena Diniz¹⁴ se posiciona nos seguintes termos:

Como nos explica Miguel Reale, lei estende tal concessão de uso às relações entre particulares, por isso o Código Civil não pôde deixar de contemplar essa espécie, pois consoante justa ponderação de José Carlos Moreira Alves, a migração desse modelo jurídico, que passou da esfera do direito administrativo para a do direito privado, veio estabelecer um novo enfoque, a antigo instituto da *superfície*, regendo a exploração da terra por quem não tem o domínio legal sobre ela.

Conforme estes, as normas previstas no Estatuto da Cidade são instrumentos de política de desenvolvimento urbano, assim, não sujeita, a revogação pelo Código Civil de 2002, bem como, neste entendimento foi aprovado o Enunciado n.º 93 aprovado na I Jornada de Direito Civil dispondo que:

Art. 1.369: 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.

Ainda neste sentido, temos uma solução pratica proposta pelos Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery¹⁵ endossada por Flavio Tartuce e José Fernando Simão¹⁶ que apregoam a não revogação dos artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade e acrescentam:

Enquanto o direito de superfície referente aos imóveis urbanos é regido Estatuto da Cidade, o referente aos imóveis rurais é regido pelo Código Civil. Em se tratando de superfície urbana, caso haja conflitos de normas, prevalece o Estatuto da Cidade sobre o Código Civil, por ser lei especial.

Este é o mesmo entendimento de José Carlos Moreira Alves¹⁷:

(...) apesar de complexa esta nova disposição do Código Civil, pois há grandes debates no tocante deste tema, entendo que não ocorreu a revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil, devendo ser aplicado para os imóveis urbanos o Estatuto da Cidade, e para os imóveis rurais o Código Civil.

Em continuidade deste mesmo pensar, com uma pequena modificação afirma Frederico Henrique Viegas de Lima¹⁸ que:

Pode recair, segundo o Estatuto da Cidade, sobre o solo urbano planejado, assim como pelo Código Civil de 2002 sobre o solo urbano não planejado ou solo rural.

¹² *Direitos Reais*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2007. p. 399.

¹³ “... Enquanto o estatuto se aplica só às cidades (art. 21) o Código Civil tem aplicação tanto na cidade quanto nas áreas rurais.” GORAYB, Rima. *O Direito de Superfície*. São Paulo: Quartier Latin, 2007. p. 88 e 89.

¹⁴ *Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas*. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 4. p. 455.

¹⁵ *Código Civil comentado*. 3. ed. São Paulo: RT, 2003. p. 657.

¹⁶ *Direito Civil, v. 4: Direitos das Coisas*. 1ª ed. São Paulo: Método, 2008. p. 332.

¹⁷ Conforme palestra ministrada no curso de mestrado realizada em 26 de junho de 2009, na Faculdade Autônoma de Direito – FADISP.

¹⁸ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *O direito de superfície como instrumento de planificação urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 377.

A interpretação dada por Silvio de Salvo Venosa é a de que¹⁹:

Se levarmos em conta... que o Estatuto da Cidade institui um microsistema, tal como o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Inquilinato, portanto sob essa óptica, o Estatuto vigorará sobranceiro, em princípio, sobre as demais leis, ainda que posteriores.

Silvio de Salvo Venosa complementa ainda, em outro artigo publicado que²⁰:

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), já mencionado, atravessou legislativamente o atual Código Civil em várias matérias, disciplinando também o direito de superfície, nos arts. 21 a 23. Essa situação obriga o intérprete definir a aplicabilidade de ambos os diplomas legais que abordam o mesmo instituto jurídico. O Estatuto entrou em vigor antes do Código Civil. É de se perguntar se o Código, posterior, derogou essa matéria do Estatuto. Esse estatuto constitui, sem dúvida um microsistema jurídico e, como tal, deve harmonizar-se com os Códigos. Assim, deve ser buscado o nicho social próprio sobre o qual se debruça o Estatuto da Cidade, como se faz, por exemplo, com o decantado Código de defesa do consumidor, certamente o mais importante microsistema atual de nosso ordenamento. Ademais, o Estatuto da Cidade é Lei Complementar Constitucional. Desse modo, tudo é no sentido que esse estatuto vigora sobranceiro no seu alcance específico, qual seja o planejamento urbano. A matéria, contudo, é polêmica e longe está de uma unanimidade. O desleixado legislador poderia ter facilmente evitado esse entrave, estabelecendo uma diretriz legal única para esse instituto e para o usucapião, que é outra matéria trata nessa lei de alcance urbano.

De qualquer forma, como sua própria autodenominação, o Estatuto da Cidade dirige-se exclusivamente aos imóveis urbanos. O recente Código se aplicará sem rebuços aos imóveis rurais.

Neste mesmo entender Erik F. Gramstrup apregoa²¹: “... o Código Civil regeria a superfície instituída por particular, em solo urbano ou rural e o Estatuto da Cidade, a superfície instituída por pessoa jurídica de direito público.”

Por fim, Marcus Vinicius dos Santos Andrade pontua de forma assertiva segundo nosso ver que²²:

Inegavelmente, os arts. 1.369 a 1.377 do Código Civil cuidam da mesma temática disciplinada no Estatuto da Cidade. Em em primeiro momento, seria permitido concluir que esta última lei deixou de vigorar a partir de Código Civil, norma revogadora implícita, ainda que repetindo, praticamente, o conteúdo dos artigos. Porém, na contrapartida, alguns tópicos devem ser suscitados. A lei 10.257/01 é especial, formando um sistema próprio de regramento da política urbana, estruturada nos arts. 182 e 183, da Constituição da República, normas as quais tem por finalidade regulamentar. (...) O enfoque é político-administrativo, de direito público, com suporte e dimensões institucionais, por se destinar à execução da política urbana administrativa com plena atuação da Municipalidade. Trata da implementação desse propósito na âmbito das urbes, compreendendo a terra, moradia, o saneamento ambiental, a infraestrutura, o transporte os serviços públicos, o trabalho e o lazer. O viés do Código Civil, porém, mostra ser, preponderantemente, de direito privado, sem abstrair o interesse social. O direito de

¹⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil, v. 5: Direito das Coisas. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.p. 393.

²⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito de Superfície: Origem histórica. Conceito. Particularidades. Disponível em <<http://www.uj.com.br/impressao.asp?pagina=doutrinas>>. Acesso em: 10/06/2009.

²¹ GRAMSTRUP, Erik F. Questões intrigantes Sobre o direito real de superfície. In: ALVES, Jones Figueiredo; Delgado, Mario Luiz. (Coords.). Novo Código Civil: questões controversas: Direito das Coisas, São Paulo; Método, 2008. p. 256 – 257.

²² ANDRADE, Marcus Vinicius dos Santos. Superfície à luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade. Curitiba: Juruá, 2009. p. 81 e 82.

superfície vem disciplinado com mais um mecanismo, a disposição das pessoas físicas e das empresas, à realização flexível de negócios jurídicos que permitam melhor utilização da propriedade, abrangendo as urbanas e rurais, tanto que o estende às plantações.

As ponderações feitas conduzem, em princípio ao convencimento de que as duas leis, em suas diversas perspectivas, coexistem, com aplicação subsidiária do Código Civil em relação ao estatuto da Cidade. São sistemas diversos, que se interpenetram num grande número de casos, sem se excluïrem.

Observando todos os apontamentos divergentes quando da presente temática, pontua Luiz Guilherme Loureiro²³ a seguinte disposição:

De qualquer forma, para evitar dúvida e confusão nas interpretações dos dispositivos e diferença de tratamento entre imóveis urbanos e rurais, seria conveniente uniformizar a redação utilizada nos artigos supracitados.

Conclusão

Entendemos como mais assertiva, a interpretação fundamentada no microsistema, ou seja, aplicando o diálogo destas duas fontes²⁴, e sendo assim, entendemos que em princípio, aplicamos o Código Civil quando tratamos de relações privadas e aplicaremos subsidiariamente o Estatuto da Cidade, quando tratarmos de política de desenvolvimento urbano.

²³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos Reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Editora Método, 2004. p. 280.

²⁴ Sobre este tema, indicamos a doutrina da Professora Cláudia Lima Marques: Cláudia Lima Marques; Antônio Herman V. Benjamin; Bruno Miragem, *Código de Defesa ao Consumidor*. 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR, Ruy Rosado de. O Direito Privado como um "Sistema em Construção" – As cláusulas gerais no Projeto do Código Civil Brasileiro. *Revista dos Tribunais*, ano 87, v. 753 - julho/1998.
- ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2002.
- ALMEIDA, Maria Cecília Ladeira de Almeida e ALMEIDA, Washington Carlos de Almeida. DIREITO DE SUPERFÍCIE. Disponível em <<http://www.professoramorim.com.br/amorim/texto.aspx?id=290>>. Acesso em: 10/06/2009.
- AMARAL, Francisco. O direito Civil na Pós-Modernidade. *Revista da Escola Superior de Advocacia da OAB/RJ*, Ano 2, Número 2, 2. ed. 2004.
- ANDRADE, Marcus Vinícius dos Santos. Superfície à luz do Código Civil e do Estatuto da Cidade. Curitiba: Juruá, 2009.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. O direito de Superfície Agrícola. *Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial*. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, a. 2, 1978.
- AZEVEDO, Adriano Barcelos de. O direito real de superfície e o seu reingresso no ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6479>>. Acesso em: 10/06/2009.
- BARBOSA, Diana Coelho. O Direito de Superfície: À Luz do Estatuto da Cidade, 1ª ed. Curitiba: Juruá, 2006.
- BENASSE, Paulo Roberto. O Direito de Superfície e o código civil brasileiro. Campinas: Bookseller, 2002.
- BEVILAQUA, Clovis. Direito das Coisas. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1951, v. I.
- CAVALCANTI, Marise Pessoa. Superfície compulsória: instrumento de efetivação da função social da propriedade. Rio de Janeiro: Renovar. 2000.
- CHAVES DE FARIAS, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 4ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2007.
- CORREA, Osiris Leite. Direito de Superfície. Disponível em <<http://www.professoramorim.com.br/amorim/texto.aspx?id=233>>. Acesso em: 10/06/2008.
- DALARI, Adilson Abreu; FERRAZ Sergio (Coords.). Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001, São Paulo; Malheiros, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- _____. Curso de direito civil brasileiro, v. 4: Direito das Coisas. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- FONSECA, Rodrigo Garcia da. A função social do contrato e o alcance do artigo 421 do Código Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- GAGLIANO, Pablo Stolze. *Código Civil comentado*. Coord. Álvaro Villaça de zevedo. São Paulo: Atlas, 2004.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil, v. 5: Direito das Coisas. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.
- GORAYB, Rima. O Direito de Superfície. São Paulo: Quartier Latin, 2007
- HOLTHE, Leo Van. Direito Constitucional. 2ª ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Podivm, 2006.

- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O direito de superfície como instrumento de planificação urbana. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- LIRA, Ricardo Pereira. O Moderno direito de superfície: ensaio de uma teoria geral. Revista de direito da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro. n. 35, p. 3-98, 1979.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. Direitos reais à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004.
- MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. Código de Defesa ao Consumidor. 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- MATTOS, Liana Portilho. Nova ordem jurídico-urbanista, função social da propriedade na prática dos Tribunais. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006.
- MAZZEI, Rodrigo Reis. O direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro. 2007. paginas 404. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC-SP, São Paulo, 2007.
- MENEZES, Rafael José de. DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE. Disponível em <<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/artigos/superficie.htm>>. Acesso em: 10/06/2009.
- NOGUEIRA DA GAMA, Guilherme Calmon et al. Função social no Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2007.
- PELUSO, Cezar et al. Código Civil comentado. 1ª ed., São Paulo: Manole, 2007.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Direito Civil: alguns aspectos da sua evolução. Rio de Janeiro: Forence, 2001.
- _____. Direito Civil, v. 4: Direitos Reais. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forence, 2004.
- PINTO, Rosane Abreu Gonzalez. O direito real de superfície e a sistêmica do novo Código Civil Brasileiro. Revista dos Tribunais, v. 775. 2000.
- Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 55, ano 26, julho - dezembro de 2003.
- RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forence, 2004.
- RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, v. 3: Direito das Coisas. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- _____. Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- TEIXEIRA, José Guilherme Braga. Da propriedade, da superfície e das servidões. Arts. 1.277 a 1.389. In: ARRUDA ALVIM, José Manuel de; ALVIM Thereza (orgs.) Comentários ao Código Civil Brasileiro. v. 12. Rio de Janeiro: Forence, 2004.
- _____. O Direito Real de Superfície. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.
- TEPEDINO, Gustavo. Normas Constitucionais e Relações de Direito Civil na Experiência Brasileira. Boletim da Faculdade de Direito Studia Jurídica, n. 48. Coimbra: Coimbra, 2000.
- TEPEDINO, Gustavo et al. Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República. 2ª ed. ver. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, v. II.
- VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil, v. 5: Direito das Coisas. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- _____. DIREITO DE SUPERFÍCIE: Origem histórica. Conceito. Particularidades. Disponível em <<http://www.uj.com.br/impresao.asp?pagina=doutrinas>>. Acesso em: 10/06/2009.
- ZANIN, Jorge Luiz. Superfície: um novo/velho direito real. Passo Fundo: Ed. Universidade de Passo Fundo, 2007.