

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE DIREITO
RÔMULO BARBOSA DE SOUZA**

Uma análise crítica entre o direito real de laje e o direito real de superfície

**Juiz de Fora
2017**

RÔMULO BARBOSA DE SOUZA

Uma análise crítica entre o direito real de laje e o direito real de superfície

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito na área de concentração em Direito Civil sob orientação do Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas

Juiz de Fora
2017

FOLHA DE APROVAÇÃO

RÔMULO BARBOSA DE SOUZA

Uma análise crítica entre o direito real de laje e o direito real de superfície

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração em Direito Civil submetida à Banca Examinadora composta pelos membros:

Orientador: Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas
Universidade Federal de Juiz de Fora - UFJF

Prof. Dr. Denis Franco Silva
Universidade Federal de Juiz de Fora - UFJF

Prof. Dr. Flávio Henrique Silva Ferreira
Universidade Federal de Juiz de Fora - UFJF

PARECER DA BANCA

() APROVADO

() REPROVADO

Juiz de Fora, 23 de novembro de 2017

RESUMO

Este trabalho tem como escopo delimitar os parâmetros que originaram o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro e realizar uma análise do instituto em face do direito real de superfície. De início, foi estabelecido o conceito de direito das coisas e como a superfície é disciplinada tanto no Código Civil de 2002, como no Estatuto da Cidade. Após este estudo, foi problematizado que o direito de superfície, por si só, não foi capaz de suprir todas as demandas e exigências sociais, pois, com o crescimento urbano, situações jurídicas já concretizadas, como os “puxadinhos” nas favelas, por exemplo, careciam de regulamentação. Foi devidamente explicado, também, que embora o direito de superfície e o direito de laje sejam semelhantes, os institutos não se confundem. Ainda que a figura de ambos tenha como finalidade proporcionar, de certa maneira, a função social da propriedade, o direito de laje foi instituído como uma ferramenta de regulamentação fundiária das favelas. Embora a razão de ser do novo direito real de laje tenha como objetivo promover uma transformação social, foi analisado que existem vários empecilhos e dificuldade de se alcançar esta modificação, visto que a simples positivação do instituto de maneira isolada não é capaz de alterar este cenário.

Palavras-chave: direito real de laje, direito real de superfície, função social da propriedade, regularização fundiária.

ABSTRACT

This work has as scope to delimit the parameters that originated the real right of slab in the Brazilian legal order and to carry out an analysis of the institute in face of the real right of surface. At first, it was established the concept of the law of things and how the surface is disciplined both in the Civil Code of 2002, as in the Statute of the City. After this study, it was problematized that the surface right alone was not able to meet all the social needs and demands, since, with urban growth, legal situations have already materialized, such as the "pullouts" in the favelas, for example, it lacked regulation. It has also been duly explained that although the surface and the slab right are similar, the institutes are not confused. Although the figure of both aims to provide in a certain way the social function of property, the right of slab was instituted as a tool for land regulation of the "favelas". Although the rationale of the new royal right of slab aims to promote a social transformation, it was analyzed that there are several obstacles and difficulties to achieve this modification, since the simple acceptance of the institute in isolation cannot change this scenario.

Keywords: real right of slab, real right of surface, social function of the property, land regularization.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE	2
2.1 Definição de direito de superfície	2
2.2 Direito de Superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade.....	7
3 DIREITO REAL DE LAJE	10
3.1 Direito a sobrelevação	10
3.2. Conceito de laje	12
3.3 Diferenças entre direito real de superfície e o direito real de laje	14
4 DIFICULDADE NO PROCESSO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE	16
4.1. Direito a moradia e função social da propriedade	16
4.2. Exposição de motivos da MP e Regularização fundiária das favelas.....	17
5 CONCLUSÃO.....	19
6 REFERÊNCIA	21

1 – INTRODUÇÃO

O Código Civil de 2002, especificamente no art. 1.225, traz um rol taxativo (*numerus clausus*) quanto aos direitos reais. Isso significa que os particulares não têm a liberdade de criar novos direitos reais. Como consequência, ainda que inúmeras situações sociais apresentem, na prática, feições típicas das figuras reais, enquanto não há um pronunciamento do legislador nesse sentido, tais situações jurídicas subjetivas permanecerão sem a devida regulamentação. Esse é o caso do chamado “direito de laje”.

O direito real de laje, objeto de análise do presente estudo, foi introduzido em nosso ordenamento jurídico através da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 que, após ser convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, incluiu o inciso XIII – a laje no art. 1.225, bem como os arts. 1.510-A à 1.510-E do Código Civil de 2002, buscando estabelecer a regulamentação de uma situação social muito presente nas cidades brasileiras.

Para que possamos analisar o significado dessa alteração, bem como a forma pela qual ela deve ser compreendida dentro da sistemática dos direitos reais, em um primeiro momento, será traçado um breve conceito de direito real e, de forma mais detalhada, o que consiste o direito real de superfície. Este instituto está previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e no Código Civil de 2002, possuindo algumas diferenças em cada ditame, mas que não impedem a sua aplicabilidade.

No que diz respeito ao direito de laje, embora a regulamentação seja recente, a menção do instituto, conforme será analisado, já foi retratado por alguns doutrinadores brasileiros, como Rodrigo Reis Mazzei e Ricardo Pereira Lira, que o denominaram como direito a sobrelevação. Será realizado um estudo de como o direito de laje foi positivado, suas características e finalidades.

Após realizado a conceituação dos institutos, o trabalho irá diferenciar o direito real de superfície com o direito real de laje. Conforme será estudado, o direito de laje, por ser um instituto específico, acabou por não ser contemplado dentro do direito de superfície.

Vários imóveis que se encontravam nesta “lacuna legislativa”, como os “puxadinhos” em áreas menos favorecidas como as favelas, por exemplo, estão em situação irregular, sendo o instituto da laje uma importante ferramenta nesta regulamentação.

A necessidade de regulamentação do direito de laje era algo urgente, pois a temática está inserida no grande problema existente em torno do direito à moradia em geral, e da regulamentação fundiária urbana em particular. O trabalho irá traçar um breve conceito sobre o direito a moradia, bem como a função social da propriedade e, ainda, abordar as exposições dos motivos da MP nº 759, já convertida em lei, que buscou no direito de laje uma tentativa de regularização fundiária das favelas. O trabalho irá analisar se a existência de regramento próprio foi capaz de alterar a realidade fática de situações já concretizadas em nossa sociedade, como o crescimento urbano desordenado em áreas periféricas (favelas).

2 – Direito Real de Superfície

2.1 Direito de Superfície

Uma das características mais marcantes do sistema de direitos reais¹ no Brasil é o seu fechamento, ou seja, o fato de que tal sistema é *numerus clausus*. Dessa forma, diferentemente dos direitos obrigacionais independem da vontade das partes, visto que, necessariamente, precisam estar previstos em lei.

O art. 1.225 do Código Civil de 2002 traz um rol taxativo dos direitos reais, compreendidos entre eles, o direito de superfície (inciso II) e o direito de laje (inciso XIII).

No direito romano clássico, o direito de propriedade era regido pelo princípio *superfícies solo cedit* (as benfeitorias acompanham o solo), sendo certo que tudo

¹ Para Clóvis Beviláqua, direito das coisas é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes as coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Direito das coisas v.1/ Clóvis Beviláqua ; prefácio de Francisco César Asfor Rocha. - Brasília : Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. 2 V, p. 09. Nas lições de Flávio Tartuce direitos reais são as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. Direito civil, v.4: Direito das Coisas/Flávio Tartuce – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 06.

aquilo que fosse acrescido ao solo passaria a pertencer ao seu proprietário. Com a evolução do direito de propriedade nasce, no direito romano, o direito de superfície, como uma exceção ao princípio da acessão. Para explicar a origem deste instituto, Ricardo Pereira Lira² nos ensina que:

Eis uma última análise a causa do nascimento do direito de superfície: necessidade de adaptação às condições sociais dos novos tempos, dando-se paliativo às consequências antieconômicas do conceito romano de domínio. Assim, embora a genialidade dos romanos tenha formalmente preservado até a época justinianéia a inteireza do princípio da acessão, o espírito criador encontrou meios de conferir ao edificador em solo alheio o direito de gozo sobre o resultado de sua atividade.

O direito de superfície foi introduzido em nosso ordenamento, primeiramente, através do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, art. 21 a 24 e, posteriormente, no Código Civil de 2002, nos arts 1.369 a 1.377. Senão, vejamos:

Art. 21 do Estatuto da Cidade: 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.

Art.1.369, CC/02: 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.

Este instituto foi responsável por substituir, de certa maneira, a enfiteuse, instituto que possuía previsão no art. 678 do Código Civil de 1916:

Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui à outro o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável.

Como características tínhamos que o contrato de enfiteuse era perpétuo e que seu objeto eram terras não cultivadas ou terrenos que se destinavam a edificação

² LIRA, Ricardo Pereira. Elementos do Direito Urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 20

(Art. 679 e 680, Código Civil de 1916). O professor Flávio Tartuce³ ressalta que “sua finalidade, no remoto passado grego e romano, era incentivar a ocupação de terras não utilizadas, evitando-se eventuais invasões ou a falta de produtividade”.

Como uma das razões para a extinção do instituto, Frederico Henrique Viegas Lima⁴ sustenta que:

É inquestionável, também, para finalizar, que devem olhar para frente, adequando o Direito Civil aos novos conceitos, principalmente os retirados da experiência do homem. Neste entorno não há mais lugar para relações, jurídicas e não jurídicas, fundamentadas em preceitos senhoriais e feudais, onde sempre existiu vantagem de uma das partes. Assim, se a enfiteuse não se adaptou às novas necessidades da sociedade ao longo dos anos, como consequência, ela deve sair do nosso ordenamento jurídico.

Portanto, com o advento do Código Civil de 2002, a enfiteuse passou a ser vedada em nosso ordenamento, conforme art. 2.038:

Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

Em respeito ao direito adquirido e as situações jurídicas de fato consolidadas na vigência do código anterior, o legislador optou por resguardar as enfiteuses existentes. Estipulou-se uma regra de transição, em que se proíbe expressamente a constituição de novas enfiteuses, mas tutela as antigas até a sua extinção.

César Fiuza⁵ nos ensina que direito de superfície é o direito real sobre um terreno, conferido a uma pessoa, o superficiário, a fim de que nele possa construir e/ou plantar, a título gratuito ou oneroso. No mesmo sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁶ estipulam que

³ TARTUCE, Flávio. Direito civil, v.4: Direito das Coisas – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 463.

⁴ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2004, pag.144.

⁵ FIUZA, César. Direito civil: curso completo – 18. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 1137

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil 5, Reais, 9. ed. ver., atual. e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2013, p. 603

o direito de superfície consiste na faculdade que o proprietário possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro de imobiliário.

Importante ressaltar que o contrato celebrado entre as partes que institui o direito de superfície, como todo direito real, somente atinge eficácia *me erga omnes* diante registro imobiliário, conforme estipula o artigo 1.369, do Código Civil de 2002.

O direito de superfície só recai sobre bens imóveis e o superficiário adquire a propriedade resolúvel da construção ou plantação, separada da propriedade do solo. Trata-se de uma exceção ao princípio da acessão (*superfícies solo cedit*), uma vez que haverá a suspensão temporária dos efeitos da acessão em favor do proprietário do solo. Neste instituto, o acessório não acompanha o principal, pois o superficiário passa a obter a titularidade das construções por ele realizadas. Há, portanto, a coexistência de duas propriedades autônomas (superfície e solo), no qual o superficiário adquire a posse direta da coisa e o proprietário a posse indireta.

Priorizando o princípio da separação patrimonial como fundamental no instituto do direito de superfície, foram aprovados os enunciados 249 e 321 da III e IV Jornada de Direito Civil, respectivamente:

249: 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.

321: 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.

Em linhas gerais, fácil perceber que para o direito de superfície, visto como direito autônomo de edificar ou plantar sobre solo alheio, necessário a existência de dois sujeitos de direito. Ricardo Pereira Lira⁷ leciona que:

⁷ LIRA, Ricardo Pereira. Elementos do Direito Urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 154/155

Existindo em determinado ordenamento o direito de superfície, duas pessoas podem convencionar entre si que a primeira (concessionário) possa construir sobre o terreno de propriedade da segunda (concedente), de tal forma que a edificação seja do domínio daquela e o lote permaneça no domínio desta. Os sistemas poderão estabelecer que a pactuação seja perpétua ou provisória. No caso da superfície perpétua, haverá uma interrupção dos efeitos da acessão. No caso da superfície temporária, haverá uma suspensão dos efeitos da acessão.

Com o direito de superfície (...) é possível separar negocialmente o direito de construir do direito de propriedade do solo, pois quem constrói é o concessionário, e não o dono do lote (concedente). Concretizada a concessão de edificar, identificam-se duas propriedades: a propriedade do terreno, que continua sendo do concedente; e a propriedade da construção (propriedade superficiária), de que é titular o concessionário superficiário. O instrumento é valioso, por isso que amplia o leque de possibilidades de utilização da propriedade imóvel, com as galas de um direito real.

A título de exemplificação e visando uma maior compreensão a respeito do instituto, utilizo o caso formulado pelo professor César Fiuza⁸ em sua obra:

um indivíduo A é dono de grande terreno em certo centro urbano. Uma empresa B, desejando nele instalar um shopping center, propõe a A comprar-lhe o terreno. Ocorre que A não deseja vendê-lo. Propõe, então, a B, ceder-lhe o direito de superfície sobre o imóvel, durante 50 anos, ficando B com a obrigação de pagar uma renda mensal a A, ou a seus herdeiros, durante o período. B aceita a proposta, celebra-se o contrato, que é levado a registro imobiliário, constituindo-se a superfície. B constrói o shopping e começa a explorá-lo. A superfície tem vantagens para A e B. Para B, gera um direito real oponível *erga omnes*. Para A, gera uma renda, durante o prazo de 50 anos, após o qual readquire a plena propriedade do terreno e de tudo que nele se construiu. Para B, a superfície é melhor que a locação, uma vez que origina um direito real. Para A, a superfície é melhor que a enfiteuse, por não ser perpétua (...).

⁸FIUZA, César. Direito civil: curso completo – 18. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 1138.

Portanto, o instituto possui grande importância na esfera econômica, na medida em que possibilita que um indivíduo construa ou plante em solo alheio, independentemente de adquirir esta propriedade.

2.3 Direito de Superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, foi criado para disciplinar a política urbana, na medida em que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”⁹. Há uma preocupação em ordenar o desenvolvimento urbano e conferir função social a propriedade. A destinação atribuída ao imóvel precisa estar em consonância com os conceitos definidos pelo Plano Diretor e pelo Estatuto da Cidade¹⁰.

Portanto, existe uma relativização sobre o conceito de propriedade privada, pois a atuação soberana do proprietário passa a ser mitigada frente ao interesse da comunidade. Gustavo Tapedino¹¹ disserta que:

a propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica da propriedade.

⁹ Lei 10.257/01, Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

¹⁰ Em semelhança, o art. 182, § 2º CRFB/88 dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

¹¹ TAPEDINO, Gustavo. Temas de direito civil. 3ª edição atualizada. Rio de Janeiro, Renovar. 2004, p. 317.

O direito de superfície foi primeiramente positivado no Estatuto da Cidade nos artigos 21 a 24 e, comparando com o modo como foi positivado no Código Civil de 2002 ficam claras as suas diferenças.

Embora exista a previsão legislativa do instituto nos dois ditames, a hermenêutica nos ensina que, em regra, lei posterior tem a força de revogar uma lei anterior¹². Mas, ao estudar o conflito de normas, tem-se que uma lei especial, ainda que anterior, deve prevalecer frente a uma lei geral, desde que hierarquicamente iguais (norma especial derroga norma geral) e compatíveis. Neste sentido, Norberto Bobbio¹³ dispõe que havendo “duas normas incompatíveis, uma geral e uma especial (ou excepcional), prevalece a segunda: *lex specialis derogat generali*”. Ainda que o Estatuto da Cidade seja cronologicamente anterior ao Código Civil de 2002, sua aplicação se faz viável e adequada, pois a especialidade prevalece frente a uma regra geral, ainda que mais antiga. Bobbio¹⁴ acrescenta que:

quando se aplica o critério da *lex specialis* não acontece a eliminação total de uma das duas normas incompatíveis, mas somente daquela parte da lei geral que é incompatível com a lei especial. Por efeito da lei especial, a lei geral cai parcialmente.

Em outro ponto, conforme dito acima, o Estatuto da Cidade foi criado como instrumento para regulamentar a política urbana¹⁵ e garantir certos princípios constitucionais, como a função social da propriedade frente a coletividade. Enquanto o Código Civil, por sua vez, em regra, tutela o direito de superfície com base no interesse privado.

Neste sentido, foi aprovado o Enunciado 93, da I Jornada de Direito Civil:

¹²Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, 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.

¹³ BOBBIO, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. Apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior, trad. Maria Celeste C. J. Santos; vev. téc. Cláudio de Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 6º ed., 1995, p. 95/96

¹⁴ BOBBIO, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. Apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior, trad. Maria Celeste C. J. Santos; vev. téc. Cláudio de Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 6º ed., 1995, p. 97

¹⁵CRFB/88, Art. 182: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

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, reforçando a sistemática de aplicação do Estatuto da Cidade conjuntamente com o Código Civil, Gustavo Tapedino¹⁶ estipula que:

Em face de tais circunstâncias, consolida-se uma terceira interpretação, que considera que o direito de superfície do Código Civil restringe-se às superfícies rústicas, de zonas rurais, aplicando-se a disciplina do Estatuto da Cidade a todos os direitos de superfície criados em solo urbano.

Como algumas diferenças, podemos perceber que o Código Civil, por exemplo, permite que a superfície recaia sobre imóvel urbano e rural, enquanto o Estatuto, logicamente, só prevê a primeira opção. No Estatuto é possível utilizar o subsolo ou o espaço aéreo, enquanto que a regra do Código Civil, é a sua não autorização, resguardado os casos em que a utilização de obras no subsolo são inerentes ao objeto da concessão do direito real de superfície (art. 1.369, parágrafo único, Código Civil).

O Código Civil estipulou prazo determinado para a superfície e o Estatuto dispõe que o prazo pode ser por tempo determinado ou não. A utilização no Código Civil é mais restrita, abarcando construções e plantações, ao passo que o Estatuto possibilita uma exploração ampla, desde que respeitada a política urbana (art. 21, § 1º, Estatuto da Cidade). Em outras palavras, o Código Civil, ao regulamentar o interesse privado, dispõe que o proprietário de um terreno poderá ceder o direito de superfície para que um indivíduo edifique ou plante nesse local, por exemplo. Já o Estatuto da Cidade condiciona que a utilização do terreno deve estar em consonância com o plano diretor da cidade, ou seja, caso uma determinada área da cidade seja destinada apenas ao comércio, não poderá haver construções para fins de moradia, por exemplo.

O fato é que o instituto da superfície existe em nosso ordenamento jurídico e, apesar de algumas diferenças legislativas, deve ser utilizado e interpretado, a depender do caso concreto, da melhor forma.

¹⁶ TAPEDINO, Gustavo. Temas de Direito Civil, TOMO II, Ed. Renovar, p. 171.

3 – Direito Real de Laje

3.1 Direito a sobrelevação

Primeiramente, importante ressaltar que embora a regularização sobre o direito de laje seja recente, introduzido em nosso ordenamento através da MP nº 759/2016 que, após ser convertida em lei, incluiu a matéria no Código Civil, alguns autores como Ricardo Pereira Lira, Frederico Henrique Viegas Lima e Rodrigo Reis Mazzei já escreviam sobre o instituto da sobrelevação, ainda quando inexistia previsão no Direito Brasileiro.

Nas palavras de Rodrigo Reis Mazzei¹⁷,

com olhos no ordenamento jurídico nacional, tem-se que não há autorização expressa (nem restrição literal) no Código Civil, dado o silêncio do art. 1.369¹⁸. Diferentemente, o artigo 21, §1º, do Estatuto da Cidade¹⁹ parece autorizar a sobrelevação, quando arrola o espaço aéreo como possível objeto do direito de superfície.

De acordo com Ricardo Pereira Lira²⁰, a sobrelevação é a “possibilidade de o titular da propriedade superficiária construir ou conceder a um terceiro que construa sobre a sua propriedade superficiária”. Nas palavras de Frederico Henrique Viegas Lima²¹, “sobrelevar é levantar um ou mais andares em uma edificação já existente”. A grosso modo, o titular da sobrelevação possui o direito de construir sobre a laje do

¹⁷ MAZZEI, Rodrigo Reis. Tese de mestrado: o direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro, São Paulo, 2007, p.346

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

§ 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.

²⁰ LIRA, Ricardo Pereira. O novo código civil, estatuto da cidade, direito de superfície. Número especial 2004. Anais dos seminários EMERJ Debate o Novo Código Civil, parte II, julho/2002 abril/2003, p. 151.

²¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O direito de superfície como instrumento de planificação urbana. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 306.

superficiário, passando a existir três sujeitos nesta relação: o proprietário do solo, o proprietário da construção base (superficiário) e o proprietário da construção sobrelevada.

O autor Rodrigo Reis Mazzei²², em sua obra, aplica a sobrelevação:

não como instrumento para a criação de obras e construções com muitos fracionamentos, mas com moldagem para permitir o direito à laje, com a regularização de diversas situações hoje já criadas, mas que continuam marginais, ou, ao menos, com tratamento inadequado, pela recepção sem modalidade da figura em comento, cuja maior causa está na acanhada legislação respeito. Não podemos esquecer a motivação com que foi trazido o direito de superfície para o quadro legal pátrio contemporâneo, eis que deve ser visto como instrumento de concretização da função social da propriedade, preenchendo espaços em relações jurídicas em que não há instituto exato para o fim.

O Enunciado 568, da VI Jornada de Direito Civil dispõe 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, desde que atendida a legislação urbanística. Como justificativa do Enunciado, temos que:

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 sobrelevação²³.

Dessa forma, ainda que se fale da possibilidade do direito de sobrelevação, não havia, em nosso ordenamento jurídico, até então, qualquer regulamentação a respeito.

O silêncio do Código Civil e a possibilidade de se usar o espaço aéreo relativo ao terreno, previsto no Estatuto da Cidade, foi interpretado, por parte da doutrina,

²² MAZZEI, Rodrigo Reis. Tese de mestrado: o direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro, São Paulo, 2007, p. 253/254

²³ Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>, consulta realizada no dia 11/10/2017.

como uma possibilidade de sobrelevação em nosso ordenamento. Essa corrente não acaba por violar o princípio da tipicidade dos direitos reais, uma vez que apenas atribui interpretação extensiva ao direito de superfície, direito real já previsto no rol do art. 1.225, CC.

3.2 Conceito de Laje

De acordo com o Dicionário da Língua Portuguesa Evanildo Bechara²⁴, a palavra laje tem como significados: “1. Placa de material resistente que reveste pisos, paredes, etc. 2. Estrutura de concreto que serve de teto para um andar e de pavimento para outro andar de uma construção”. Fácil perceber que o segundo significado se aproxima mais do instituto estudado.

Ainda que muitos autores já tenham previsto o direito a sobrelevação fazendo um estudo comparado com outros países que autorizam o instituto²⁵, de fato, o direito de laje, nomenclatura utilizada em nosso ordenamento jurídico, só foi introduzido no Brasil, primeiramente, através da Medida Provisória nº 759 de 2016 e que, após ser convertida na Lei nº 13.465 de 2017, incluiu no Código Civil de 2002 os artigos 1.510-A à 1.510-E.

O instituto pode ser facilmente encontrado na leitura do art. 1.510-A, do Código Civil de 2002:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

²⁴ BECHARA, Evanildo. Dicionário da língua portuguesa Evanildo Bechara / Evanildo Bechara. -1.ed. – Rio de Janeiro: Editora Nova Fronteira, 2011.

²⁵ Neste sentido, tem-se a tese de mestrado do professor Rodrigo Reis Mazzei que analisou como o direito de superfície está positivado em outros países, como, por exemplo, no direito austríaco, alemão e italiano (O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro, São Paulo, 2007, p.42/90). Igualmente, o estudo realizado pelo professor Frederico Henrique Viegas Lima que comparou o instituto em face do direito espanhol (O direito de superfície como instrumento de planificação urbana. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p.108-130).

Com isso, a autorização para se construir em cima de uma construção-base, constituindo assim, uma laje, passou a ser aceita no Brasil, desde que atendida as exigências estabelecidas em lei.

Como requisitos para a criação do chamado direito real de laje, temos que o titular da laje, necessariamente, precisa manter uma unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, conferindo isolamento funcional (unidade imobiliária autônoma) e acesso independente. O isolamento funcional consiste que a laje construída precisa estar isolada da construção-base, passando a ser uma unidade habitacional distinta, não se misturando com a construção original. O acesso independente é a necessidade de se conferir um acesso exclusivo para a laje, como a construção de uma escada para o segundo andar do edifício, por exemplo. Não pode ocorrer a similitude entre o acesso da construção-base e da laje construída.

Neste sentido, Flávio Tartuce²⁶ ressalta que “a finalidade da norma, certamente, é no sentido de que este acesso seja independente em face do proprietário da construção original do imóvel sotoposto (abaixo localizado)”.

Ao analisarmos a situação cartorária da laje construída, percebemos uma preocupação do legislador em estabelecer, no §3º -do artigo 1.510-A do Código Civil de 2002, a necessidade de se constituir uma matrícula própria para os titulares da laje. Dessa forma, o titular da laje ao edificar acima da construção base, necessariamente, deverá abrir uma matrícula própria para a sua unidade, podendo dela usar, gozar e dispor.

Portanto, para que a base territorial seja melhor aproveitada, passa a se tornar possível a separação do solo com as possíveis edificações à sua superfície.

Importante ressaltar que a criação do novo direito real de laje é passível de críticas. Qualquer atuação legislativa está atrelada com a aplicação de vários efeitos e repercussões jurídicas, visto que o recente instituto criado pode ocasionar, no decorrer do tempo, grande divergência no campo doutrinário e jurídico.

²⁶ TARTUCE, FLÁVIO. Direito real de laje: primeiras impressões <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>, acessado em 18 de outubro de 2017.

3.3 Diferenças entre direito real de superfície e o direito real de laje

Apesar de existirem várias semelhanças entre o direito real de superfície e o direito real de laje, como a possibilidade de melhor aproveitamento do solo, por exemplo, os institutos não se confundem.

O direito de laje possui natureza *sui generis*, já que possui seus próprios requisitos e efeitos e pode ser definido como uma nova modalidade de propriedade. Com ele, o titular adquirente se torna proprietário do seu próprio imóvel independente de propriedade alheia, apenas edificada sobre a construção base.

Ainda que o Estatuto da Cidade já tenha previsto a possibilidade de se utilizar o espaço aéreo, é certo que, conforme analisado em capítulos anteriores, esta regulamentação só veio a ocorrer com o advento do direito de laje.

O direito de superfície é utilizado como mecanismo que visa um melhor aproveitamento do solo, pois viabiliza o desmembramento da propriedade, passando a coexistirem duas propriedades igualmente autônomas. Todavia, o instituto da superfície, do jeito que é previsto na legislação vigente, não autoriza uma nova construção sobre a superfície edificada.

Dentro do direito de superfície, portanto, há a participação de dois sujeitos: o proprietário do solo, também chamado de fundeiro, que cede o uso do bem imóvel a outrem e o superficiário, que constrói ou planta neste solo recebido, podendo usar e gozar do bem imóvel. Já no direito de laje surge a figura de um terceiro indivíduo, o detentor do direito real de laje, responsável por ter edificado acima da construção base.

Visando uma melhor sistemática, é correto afirmar que o direito de laje não está contido dentro do direito de superfície. Por ser um assunto peculiar, a superfície, por si só, não abarca todos os elementos e especificidades que o direito de laje necessita. O direito de superfície autoriza a utilização do solo de forma ampla mas não prevê a utilização da laje, que, obviamente, só pode ser instituída acima de uma propriedade já edificada.

Com isso, a laje, por necessitar de um tratamento diferenciado, acaba por não ser contemplada dentro do direito de superfície.

De outra maneira, seria possivelmente viável introduzir o instituto da laje dentro do direito real de superfície após algumas alterações no Título IV – Da Superfície, dentro do Código Civil de 2002, como, por exemplo, a menção expressa da

possibilidade de se constituir a laje sobre a construção que foi edificada em razão do direito de superfície. Porém, o legislador brasileiro optou por acrescentar um novo direito real dentro do rol taxativo previsto no art. 1.225 do Código Civil, e incluiu o inciso XIII, o direito real de laje. Portanto, algumas alterações dentro do instituto da superfície poderiam ser responsáveis por englobar a laje e facilitar a aplicação do instituto.

O direito de laje, ao contrário do direito de superfície, é perpétuo e não se extingue com o transcurso de prazo ou com advento do termo estabelecido. Na laje haverá uma redução do direito de propriedade do titular da superfície, que passará a perder algumas faculdades jurídicas sobre a área objeto do novo direito real de laje instituído, como o direito de dispor ou alienar essa laje.

Como outra diferença, temos que a autonomia do direito de superfície não permite a abertura de matrícula para a propriedade superficiária.²⁷ Todos os atos relacionados a 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.²⁸ No direito de laje, por sua vez, há a necessidade de ser criada uma nova matrícula para a laje, conforme estipula o art. 1.510-A, § 3º do Código Civil de 2002.

O direito real de superfície pode ser pensado como mecanismo de investimento, pois viabiliza no objeto da concessão, como acima mencionado, a construção de um shopping center, sendo, portanto, um importante instrumento dentro do sistema capitalista. Já o direito real de laje, por sua vez, está especificamente ligado ao direito à moradia, pois regulamenta e possibilita a construção de uma nova unidade residencial.

Importante ressaltar, também, que o direito de laje se distingue do condomínio edilício, onde ocorre o fracionamento ideal do solo. Na laje, “haveria uma tripartição de propriedades autônomas: a propriedade do solo, de titularidade do concedente; a propriedade da superfície, pertencente ao superficiário; e a propriedade da sobrelevação, que ingressaria o patrimônio do segundo concessionário”.²⁹

²⁷ CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. Revista de Direito imobiliário, vol.81, ano 39. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016, p.133-154.

²⁸ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito de superfície na legislação brasileira. Boletim do IRIB em Revista, São Paulo, ed. 325, mar-abr.2006, p. 97

²⁹ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais, 5º edição, p. 405.

Coadunando com o argumento de que era necessário uma releitura sobre o instituto de superfície, registram-se as palavras de Flávio Tartuce³⁰:

Até a presente data, passados mais de dez anos da vigência do CC/2002, a superfície não teve a concreção que se esperava; inclusive para os fins de regularização de áreas favelizadas, como muitos defendiam e esperavam. Mesmo na doutrina, poucos são os trabalhos recentes específicos sobre o assunto, destacando-se a obra de Rodrigo Reis Mazzei, um dos raros advogados que efetivam a superfície na prática (Direito ..., 2013).

Com isso, feito a distinção dos institutos e destacado as suas características, necessário enfrentar a regularização das áreas favelizadas, um dos assuntos que destaco no próximo capítulo.

4 – Dificuldades no processo de efetivação do direito de laje

4.1 Direito a moradia e função social da propriedade

O direito a moradia, prerrogativa essencial que visa proporcionar a dignidade da pessoa humana, possui proteção notável em nossa Constituição Federal de 1988, ao estipulá-la como um dos direitos sociais (CRFB/88, art. 6º)-. A carta magna também conferiu a cada indivíduo o direito fundamental a propriedade, mas lhe aplicou uma condicionante ao exigir que ela deverá atender uma função social (CRFB/88, art.5º, XXII e XXIII). Para Luiz Edson Fachin³¹,

a função social relaciona-se com o uso da propriedade, alterando, por conseguinte, alguns aspectos pertinentes a essa relação externa que é seu exercício. E por uso da propriedade é possível apreender o modo com que são exercitadas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade. (...) A função social da propriedade corresponde a limitações fixadas no interesse público e tem por finalidade instituir um conceito

³⁰TARTUCE, Flávio. Direito civil, v.4: Direito das Coisas – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 389

³¹ FACHIN, Luiz Edson. A função social da posse e a propriedade contemporânea. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988, p.17

dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estativo, representando uma projeção de reação anti-individualista.

Dessa forma, a função social será atingida quando a propriedade passar a ser compatível com os anseios sociais, quando, por exemplo, é edificada para fins de moradia ou utilizada em prol do bem comum.

O direito de superfície e, mais especificamente, o direito real de laje, são instrumentos que visam conferir função social para a propriedade, na medida em que trazem mecanismos que conferem uma melhor utilização do solo e seu espaço aéreo. Também, são importantes instrumentos que podem impedir que um imóvel seja atingido com as sanções municipais³², em casos de não utilização ou destinação inadequada de um imóvel pelo proprietário por falta de recursos para edificar, por exemplo.

4.2 Exposição de motivos da MP e Regularização fundiária das favelas

O processo de urbanização no Brasil foi fortemente marcado pelo acúmulo desordenado de pessoas, pela falta de recursos e inexistência de planejamento adequado para uma política habitacional. Estes fatores foram responsáveis por trazerem graves consequências para a população de baixa renda, na medida em que sua ocupação no solo urbano passou a ser realizada em favelas, loteamentos clandestinos e áreas de risco, por exemplo.

Para Suzana Parternak as favelas são criadas visando a “fuga do aluguel, redução da oferta de imóveis e lotes populares, e falta de política habitacional e fundiária (...)”³³.

O acúmulo de um grande número de pessoas nas favelas, locais sem muita infra-estrutura, acaba por obrigar os indivíduos a adequarem as suas casas àquela realidade em que vivem. Os denominados “puxadinhos” surgiram com esta demanda, visto que inexistia terrenos e propriedades suficientemente capazes de suportar todos os moradores.

³² Lei 10.257/01, Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

³³ PASTERNAK, Suzana. Desenhando os espaços da pobreza. Tese de livre-docência, FAU-USP, mimeo, p. 141

Como “solução” a este impasse, as pessoas passaram a construir acima de uma edificação, sem qualquer planejamento ou projeto prévio. Inúmeras construções irregulares foram realizadas nos últimos anos, sem qualquer fiscalização ou apoio dos órgãos públicos. O que se percebe, pelo contrário, é uma resistência por parte dos Municípios em regularizar situações de fato concretizadas, quais sejam, construções sem licenciamento nas favelas.

O Brasil é marcado pela diversidade econômica das classes, sendo certo que a população menos favorecida acaba por se envolver em inúmeros conflitos sociais com o intuito de preservar o seu direito a moradia. Neste cenário, é importante destacar a necessidade de uma regularização fundiária das favelas, sendo certo que o reconhecimento do direito de laje, prática de fato utilizada nas favelas, onde um indivíduo constrói no edifício-base e vende o direito de laje para outro edificar, constituindo o chamado “puxadinho”, acaba por ser uma prática corriqueira, mas que carece de previsão legislativa expressa. Ricardo Pereira Lira³⁴ leciona que

Outro aspecto interessante a abordar quanto às formas de utilização da superfície é o direito a sobrelevação ou superfície em segundo grau. O superficiário concede a um segundo concessionário o direito de construir sobre a sua propriedade superficiária. Essa forma de utilização da superfície é contemplada no Código Suiço. De resto, a criatividade do brasileiro também a utiliza no direito informal, nas formações favelares, onde o titular da moradia cede a outrem o direito de laje.

Importante ressaltar que, conforme exposições de motivos da própria MP759/2016, o direito real de laje foi criado com intuito de fomentar a regularização fundiária e reforçar a adequação do direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas.

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.

³⁴ LIRA, Ricardo Pereira. Direito a Moradia, Cidadania e o Estatuto da Cidade, p. 273.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.

Portanto, ainda que o advento da regulamentação sobre o direito de laje tenha sido um importante instrumento para a efetivação de prerrogativas individuais, como o registro de imóveis antes vistos como clandestinos, conferindo, de fato, o direito a moradia, por exemplo, é certo afirmar que este instituto, obviamente, não resolve todos os problemas sociais desta esfera. O crescimento urbano desordenado, visto como um problema social que deve ser tratado pelo Poder Público não será resolvido apenas com a edição de novas leis, pois faz-se necessário sérias políticas públicas para solucionar esta questão. O lado positivo é que estes imóveis (puxadinhos) tão comuns nos grandes centros brasileiros saem do campo da invisibilidade jurídica e passam a ser tutelados em nosso ordenamento.

5 – CONCLUSÃO

Para desenvolver este trabalho foram enfrentadas vários obstáculos e dificuldades, como a complexidade do tema e a falta de bibliografia suficientemente capaz de esgotar o instituto do direito de laje, haja vista trata-se de uma recente inclusão legislativa em nosso ordenamento jurídico. Mas, após uma busca e estudo aprofundado, o trabalho foi capaz de esclarecer e fomentar a aplicação do direito real de laje.

A laje, enquanto unidade imobiliária autônoma, passa a ser tutelada em nosso ordenamento e não se confunde com o direito de superfície já previsto no ordenamento jurídico a mais de dez anos. Ambos têm como objetivo possibilitar uma melhor utilização do solo e, conseqüentemente atribuir uma função social para a propriedade, além de ser uma importante ferramenta para a economia.

Conforme foi estudado o novo direito real de laje poderia ter sido introduzido dentro do direito real de superfície, desde que realizada algumas alterações neste instituto. Porém, por uma opção do legislador, acabou-se por incluir um novo direito real no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil de 2002.

Situações jurídicas devidamente consolidadas no tempo, como a edificação dos “puxadinhos” nas favelas passa, finalmente, a ser alvo de previsão legislativa. O direito de moradia, garantia constitucionalmente prevista dentro dos direitos sociais, passa por uma nova aplicação, tendo em vista que a regularização de imóveis clandestinos passa a ser possível dentro do instituto do direito de laje.

Por fim, temos que a inclusão de um novo direito real acaba por ser o fator para diversas teses e dissertações, sendo certo que nem todos os problemas referentes a laje foram resolvidos com a sua positivação, muito pelo contrário, há diversas falhas e correções que precisam ser feitas no instituto. Conforme foi analisado, a simples previsão legislativa, por si só, não é capaz de alterar a realidade brasileira, visto que os desafios são grandes e o cenário atual brasileiro necessita de fortes políticas públicas para solucionar a ocupação desgovernada das favelas.

6 – REFERÊNCIAS

BEVILAQUA, Clóvis. Direito das coisas v.1; prefácio de Francisco César Asfor Rocha. - Brasília : Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. 2 V.

BOBBIO, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. Apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior, trad. Maria Celeste C. J. Santos; rev. téc. Cláudio de Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 6º ed., 1995

CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. Revista de Direito imobiliário, vol.81, ano 39. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016.

FACHIN, Luiz Edson. A função social da posse e a propriedade contemporânea. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil 5, Reais, 9. ed. ver., atual. e ampl. – Salvador: Editora Juspodium, 2013.

FIUZA, César. Direito civil: curso completo – 18. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2004

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

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

LIRA, Ricardo Pereira. O novo código civil, estatuto da cidade, direito de superfície. Número especial 2004. Anais dos seminários EMERJ Debate o Novo Código Civil, parte II, julho/2002 abril/2003.

LIRA, Ricardo Pereira. Direito a Moradia, Cidadania e o Estatuto da Cidade.

MAZZEI, Rodrigo Reis. Tese de mestrado: o direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro, São Paulo, 2007.

PASTERNAK, Suzana. Desenhando os espaços da pobreza. Tese de livre-docência, FAU-USP, mimeo.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito de superfície na legislação brasileira. Boletim do IRIB em Revista, São Paulo, ed. 325, mar-abr.2006.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 22, n.4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 05 jan. 2017.

TAPEDINO, Gustavo. Temas de Direito Civil, TOMO II, Ed. Renovar.

TAPEDINO, Gustavo. Código Civil interpretado conforme a constituição da república – vol. III - 2º ed. ver. e atual – Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v.4: Direito das Coisas – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TARTUCE, FLÁVIO. Direito real de laje: primeiras impressões <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>, acessado em 18 de outubro de 2017.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. O direito de superfície como instrumento de planificação urbana. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.