11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

Mecanismos jurídicos para compra da "vista" de um imóvel

Francisco Maia Neto

Precisão Consultoria / Francisco Maia & Associados - Rua Congonhas, 494 – Santo Antônio- CEP 30330-100 Belo Horizonte – MG, Brasil. geral@precisaoconsultoria.com.br

RESUMO

Este trabalho tem a finalidade de apresentar uma inovação do direito real sobre as coisas, entendendo melhor o instituto do direito à superfície e as suas regulamentações pelas leis brasileiras. O direito à superfície é uma faculdade que o proprietário possui em conceder a outrem uma permissão sobre o seu terreno, seja a do solo, subsolo ou espaço aéreo para a construção ou plantação, mediante escritura pública conforme contrato estipulado pelas partes. O Código Civil de 2002 aboliu por total a enfiteuse, substituindo-a pelo direito de superfície gratuito ou oneroso, entretanto, anteriormente a discussão foi colocada em pauta pelos legisladores que aprovaram em 2001 o Estatuto da Cidade, que traçou diretrizes para uma moderna política urbana com instrumentos definitivos e esclarecedores sobre a função social da propriedade urbana. O Estatuto da Cidade repensou e editou o instituto da superfície que era uma lacuna no Código Civil de 1916. Além disso, uma inovação que essa adolescente legislação disciplinou foi a possibilidade do proprietário ceder não só o solo e o subsolo da sua propriedade, mas também o espaço aéreo, abrindo as portas para interessantes negociações no mercado imobiliário. É o direito "a vista" do imóvel, direito que um terceiro tem de usufruir da bela vista que o imóvel traz, seja a beleza de uma praia, montanhas ou de um parque ecológico. Esse privilégio é muito valorizado, uma vez que existe lugares que a vista é única para o proprietário usufruir, influenciando significativamente no valor do imóvel.

Palavras-chave: Superfície, Direito, Propriedade, Espaço Aéreo, Contrato.

11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

Legal mechanisms for purchase of the "view" of a property

ABSRACT

This paper aims to present a real innovation on the right things, to better understand the surface of the right to institute and its regulations by Brazilian law. The right surface is a possibility that the owner has to grant permission to others about your site, is the soil, subsoil or airspace for building or planting, by deed contract as stipulated by the parties. The Civil Code of 2002 abolished by total long lease, replacing it with the surface rights or without consideration, however, before the discussion was put on staff by lawmakers in 2001 approved the City Statute, which set guidelines for a modern urban policy instruments definitive and illuminating on the social function of urban property. The City Statute rethought and edited the Institute of the surface that was a gap in the Civil Code of 1916. Moreover, an innovation that this teenager was disciplined legislation the possibility of the owner to give not only the soil and subsoil of its property, but also the air space, opening the door for interesting negotiations in real estate. It is the right "view" of the property right of a third is to enjoy the beautiful view that the property brings, is the beauty of a beach, mountains or an ecological park. This privilege is highly valued, as there are places where the view is unique to the owner benefit, significantly influencing the value of the property

Key-words: Surface, Law, Property, Aerospace, Contract.

1) INTRODUÇÃO

O instituto da superfície surgiu no Direito Romano no período classificado como "romano-helênico", que, devido os arrendamentos de longo prazo (*locatio conductio rei)*, viu-se a possibilidade de separar a propriedade do solo versus a propriedade das construções, ainda que por força do direito temporário e resolúvel por parte do proprietário do imóvel, em favor de terceiro.

Já no Direito Justiniano, a superfície tornou-se direito real de uso e de fruição sobre edifício construído em terreno de outrem, tratando-se de direito alienável e transmissível aos herdeiros. Essa adaptação aos novos tempos, às condições sociais, ficou conhecida como direito de superfície. Esse direito fortificou devido ao intenso período de desenvolvimento urbano, inicialmente por meio de relação de direito obrigacional e, posteriormente, como direito real em coisa alheia. Em Roma, a superfície sempre foi tida direito real em coisa alheia, sem que nunca fosse alcançada a noção de propriedade autônoma.

No Brasil não foi muito diferente. Quando o país alcançou a sua independência em 1822, por falta de leis próprias, continuaram a vigorar no Brasil as Ordenações Filipinas, de Portugal, até a promulgação do Código Civil de 1916 que não trouxe em seu rol o direito de superfície.

Várias décadas se passaram sem ser tratado esse instituto no direito brasileiro, e a sociedade brasileira do fim do século XX não possuía os mesmos aspectos daquela do fim do século XIX e início do século XX, quando o Código Civil de 1916 foi projetado. As Leis precisariam ser renovadas pra acompanhar o desenvolvimento das relações sociais. A migração do campo para as cidades pode ser considerada o ponto nuclear dessa alteração, em que o Brasil que era predominante agrário começa a andar com as suas próprias pernas e avançar rumo a um país cada vez mais urbano. Essa alteração refletiu em vários campos do direito civil, especialmente no direito das coisas, tendo em vista a necessidade de implantação da moradia nos centros urbanos, com construções e grandes edificações.

Em 10 de julho de 2001 foi promulgada a Lei Federal n° 10.257/01, conhecida como "Estatuto da Cidade", que estabeleceu não só diretrizes gerais para a implantação de uma moderna política urbana, com o intuito de prevenir que o crescimento das cidades se dê de maneira descontrolada, mas inovou trazendo o direito à superfície à tona, conceituando o direito de superfície como a faculdade do proprietário de conceder a terceiro o direito de superfície de seu terreno, por prazo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, ou seja, de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma prevista no contrato respectivo.

Posteriormente, em 2002, com o novo Código Civil, o instituto da superfície foi devidamente instituído, com termo próprio e no corpo da codificação em seus artigos 1369 a 1377, e define como faculdade do proprietário conceder a terceiro o direito de construir ou de plantar em seu terreno por prazo determinado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. Incluindo ainda o direito de utilizar o solo ou o espaço aéreo, sendo que o subsolo somente será utilizado se imprescindível para o objeto da concessão.

O Estatuto da Cidade e o Código Civil de 2002 não fazem menção de ser a superfície um direito real sobre coisa alheia, como previa o Decreto-lei n.° 271/1967. Trata-se, sim, de uma propriedade autônoma, no entanto resolúvel e limitada.

2) O DIREITO DE SUPERFÍCIE

"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 ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário." (Rosenvald, 2009, p.414)

O direito de superfície é um instituto que afasta os efeitos legais da acessão, criando uma propriedade distinta do solo daquela da propriedade imobiliária. O titular do direito de propriedade do terreno é um e outro é o titular da propriedade da construção ou plantação. Por um negócio jurídico, normalmente um contrato, afasta-se a regra geral da acessão, que será restabelecida quando o direito de superfície se extinguir.

Para se adquirir o direito de superfície, não basta, por si só, o acordo de vontades, necessário se faz o seu registro no cartório imobiliário. Os sujeitos da relação jurídica superficiária são o proprietário do solo, na qualidade de cedente, e o superficiário, este, na qualidade de cessionário. Por meio desse contrato é concedido ao superficário o direito de utilizar a propriedade superficiária separadamente da propriedade do solo, que remanesce do domínio do proprietário do terreno.

"O direito real de superfície é constituído como direito real imobiliário, que só surge efeitos jurídicos após firmar um contrato solene, escriturado pelo registro público competente, independentemente do valor do imóvel, em que as partes poderão estipular quaisquer cláusulas que não lesem a legislação urbanística." (Rosenvald, 2009, p.416)

No que se refere aos direitos e obrigações do proprietário do solo, teremos:
<u>Direitos:</u>
1) Utilizar a parte do imóvel que não constitui objeto do direito de superfície;
2) Receber o pagamento que foi estipulado entre as partes;
3) Exercer o direito de preferência na aquisição da superfície.

<u>Obrigações:</u>
1) Não praticar atos que impeçam ou prejudiquem a concretização, ou o exercício do objeto do direito de superfície;
2) Dar preferência ao superficiário na aquisição da propriedade do solo, caso esta se faça a titulo oneroso.
Por outro lado, os direitos e obrigações do superficiário são:

Direitos:
1) Utilizar a superfície do solo de outrem, nos termos da avença realizada;
2) Usar, gozar e dispor da construção ou plantação superficiária como se fosse sua;
3) Onerar com ônus reais lembrando que extinguirão com o termo final da concessão;
4) Dar preferência na aquisição do solo, caso o proprietário pretenda aliená-la onerosamente.

Obrigações:
1) Pagar a remuneração ajustada, no caso a avença ter sido pactuada de forma onerosa;
2) Construir ou plantar exatamente conforme o acordado;
3) Pagar os encargos e tributos que incidirem sobre a obra superficiária e sobre o solo;
4) Conservar a obra superficiária;
5) Dar preferência ao senhor do solo à aquisição da propriedade superficiária.

Ademais, o Estatuto da Cidade e o Novo Código Civil trouxeram importantes inovações no cenário do direito imobiliário, o primeiro por tratar a superfície do espaço aéreo e o segundo por tratar de forma geral as propriedades, possibilitando a concessão da superfície tanto para a construção quanto para a plantação.

Talvez a regulamentação desse instituto tenha passado despercebida pela população, mas se usado da maneira correta poderá trazer vários benefícios aos proprietários de terrenos urbanos e rurais, e para aqueles que pretendem utilizar e usufruir do terreno.

3) O DIREITO DE SUPERFÍCIE NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

O conceito de superfície é disciplinado pelo Código Civil nos artigos 1369 a 1377, destacando o seguinte:

"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. Parágrafo único: o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão." (Código Civil 2002, Art.1369)

A celebração da superfície ocorre por meio de um contrato oneroso ou gratuito, em que as partes poderão acordar e estipular o pagamento de um valor inicial, por mês ou anualmente, ou mesmo não estipular valor algum. O importante no contrato de superfície não é o valor a ser pago, mas sim o tempo de sua vigência para que o superficiário obtenha o retorno do capital que investiu na superfície, plantando, edificando, investindo no espaço aéreo ou subsolo.

O direito de superfície une dois ideais, o proprietário de um terreno, que não quer desfazer-se do patrimônio, mas não possui capital para investir e um investidor, que possui o capital para realizar uma obra, voltada a fins empresariais, mas que não deseja imobilizar grande soma de dinheiro na aquisição das benfeitorias, bem como o superficiário não se preocupa com seu capital ficar totalmente investido, como acontece nos contratos de compra e venda, e o proprietário não desfaz de seu bem.

4) O DIREITO DE SUPERFÍCIE NO ESTATUTO DA CIDADE

Com a promulgação da Lei 10.257/01, um dos institutos jurídicos que depois de quase um século voltou a tona no ordenamento jurídico brasileiro foi o direito de superfície. Trouxe consigo uma flexibilização na legislação urbanística que permite a utilização dos imóveis urbanos, concedendo assim a transferência do domínio da propriedade, por um determinado período (ou por tempo indeterminado), ao superficiário exercer o seu direito sobre a edificação do terreno cedido.

Assim, versa o Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01:

"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.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 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.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

O Estatuto da Cidade prevê a possibilidade de contratos de superfície por prazo determinado ou indeterminado, enquanto que o Código Civil admite apenas a versão desse pacto por prazo determinado. Segundo o Estatuto da Cidade (aplicável a terrenos urbanos), o contrato de superfície abrange o solo, subsolo e o espaço aéreo relativo ao terreno, enquanto que de acordo com o Código Civil (aplicável aos demais terrenos), esse contrato não autoriza obras no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão, ficando a escolha das partes à forma de pagamento que poderá ser em parcelas ou de uma única vez, se em parcelas e estipulada no contrato existe a condição de ser ajustado pelo índice de correção monetária.

É de suma importância a escritura pública no cartório de registro de imóveis para que tenha efeitos jurídicos e garanta a manifestação da vontade, levando ao conhecimento de todos. Existe também a possibilidade do direito de superfície gerar um direito de preferência ao superficiário e ao proprietário, em caso de alienação do terreno. Caso extinto o contrato, o proprietário não indenizará as benfeitorias e acessões oriundas do usufruto do imóvel, a não ser que tenha previsão contratual que estipule o contrário.

O estatuto prevê que, findo o prazo contratual ou descumprindo algumas das obrigações, a extinção do direito de superfície é automática, não sendo necessário requerer ao judiciário a rescisão do contrato, podendo o proprietário pedir a reintegração de posse, liminarmente, bastando apenas provar na petição os documentos para a extinção do direito de superfície.

O espaço aéreo é uma inovação trazida pelo o Estatuto da Cidade e que antes não versava no Código Civil Brasileiro.

O mercado imobiliário viu diante dessa novidade uma alavanca para os seus negócios, pois valorização de um imóvel é inegável em relação a de seus vizinhos quando uma bela paisagem de parque ecológico, uma praia, montanhas é vista da sua moradia ou do seu comércio, enquanto, se uma nova construção bloqueia essa vista, o imóvel chega a ser desvalorizado.

Por isso, o estatuto da cidade por meio de um contrato de superfície, permite ao proprietário a cessão do seu espaço aéreo a um superficiário, que podemos designar como o "direito à vista". O contrato que as partes estipulam deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, através de escritura pública, de acordo com o Estatuto da Cidade, e, caso ocorra a sua extinção deverá também ser feita a averbação na matrícula do imóvel em questão.

5) INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO DIRETO DE SUPERFÍCIE

O contrato é o instrumento pelo qual as partes convencionam e manifestam as suas vontades. O Código Civil Brasileiro adotou em seu rol que deve ser conservada a função social do contrato, preservando os princípios da boa-fé objetiva, agindo sempre com lisura, lealdadade, honestidade. As regras gerais estipuladas no Código Civil Brasileiro para a efetivação do contrato devem ser estendidas aos contratos superficiários.

Já é de conhecimento que para a realização de qualquer negócio jurídico, em especial os contratos, repercute e tenham efeitos jurídicos é preciso que se faça o registro no cartório competente, em se tratando de imóveis, o registro se dá no local onde está situado. É comum a expressão no cotidiano: "Só é dono quem registra", o que é a mais pura realidade, pois é preciso levar ao conhecimento do público, que a superfície daquele solo, subsolo ou até mesmo do espaço aéreo pertence a uma determinada pessoa, por um período, portanto, deverá tanto o proprietário quanto o superficiário, lavrar uma escritura pública, e, quando extinguir o contrato, fazer a devida averbação na matricula do imóvel.

5.1) Modelo de Escritura Pública

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE QUE FAZEM XXX (concedente) E YYY (superfíciário), NA FORMA ABAIXO:¶

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) æ8 (oito) dia(s) do mês de junho do ano de 2009 (dois mil e nove)æ, do nascimento do Nosso Senhor Jesus Cristo, nesta Cidade de --- no Estado de Minas Gerais, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: OUTORGANTE CONCEDENTE: **XXX**, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº -----, CPF nº ----, residente e domiciliado na Rua ---, Bairro ---, CEP ----, ---, ---, OUTORGADO SUPERFICIÁRIO: **YYY**, brasileiro, comerciante, casado com ---, sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade nº --- CPF nº ---, residente(s) e domiciliado(s-as) na (em) Rua ---, Bairro ---, ---, ---.

O CONCEDENTE que se identificou ser o proprietário do imóvel abaixo descrito, conforme documentação apresentada, do que dou fé.
Então, pelas partes me foi dito o seguinte: Pela presente escritura e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE CONCEDENTE transfere a posse direta do imóvel abaixo descrito pelo prazo de 30 (trinta) anos, como de fato e na verdade nos exatos termos dos artigos 1369 a 1377 do Código Civil ao SUPERFICIÁRIO.
DOS DEVERES DO SUPERFICIÁRIO: O superficiário por este ato e na melhor forma de direito, obriga-se a

a) Construir nos termos do memorial descritivo anexo, as obras ali especificadas, no prazo máximo de um ano, observando rigorosamente os termos do documento anexo e da legislação em vigor;
b) Zelar pela construção erigida;
c) Pagar ao concedente o valor anual de R$ 2000,00 (dois mil reais) reajustado anualmente, pelo INPC;
d) Pagar o IPTU e todas as taxas incidentes sobre o imóvel objeto desta escritura;
e) Utilizar o imóvel apenas para fins residenciais, podendo, inclusive locá-lo, desde que no dia da extinção desta Superfície devolva ao concedente completamente desocupado;
f) Permitir que o concedente vistorie o imóvel sempre que desejar, mediante prévio aviso de 05 (cinco) dias;
d) Devolver o imóvel ao concedente, completamente desocupado, rigorosamente em 30 (trinta) anos, com todas as acessões e benfeitorias erigidas.
DOS DEVERES DO CONCEDENTE:
a) Ceder por 30 (trinta) anos a posse do imóvel ao superficiário, sem turbar ou esbulhar a sua posse durante este prazo;
b) Receber, findo o prazo, o imóvel com todas as acessões e benfeitorias erigidas pelo superficiário, nos termos do memorial descritivo anexo;
OBJETO - lote de no. 12 (doze) da quadra no. 02 (dois), do BAIRRO CENTRO, nesta cidade de ------, com área de -----m2, dentro das seguintes confrontações: ---m de frente para à Avenida ----------; --m nos fundos com ------; ---m do lado direito com ---, e --m do lado esquerdo com o lote --- da quadra --, com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva aprovada através do Decreto Municipal no. 19.053; **PROCEDÊNCIA -** Havido pelo R.2 da matrícula no. ---- do CRI desta Comarca;

DISPONIBILIDADE - Que o(s) objeto(s) ora transmitido(s) está (ão) livre(s) de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.
PREÇO – O concedente receberá como retribuição pela cessão de posse, as construções erigidas pelo superficiário nos termos do memorial descritivo anexo, bem como o valor mensal de R$ 2000,00 (dois mil reais) mensais, atualizados anualmente pelo INPC;
TRANSMISSÃO - Que destarte, ele CONCEDENTE, se obriga pela transferência da POSSE DIRETA do objeto descrito ao nomeado SUPERFICIÁRIO bem como, o direito e ação que exercia sobre o bem ora vendido, por força desta escritura e do disposto nos artigos 1369 a 1377 do Código Civil Brasileiro para que dele mesmo SUPERFICIÁRIO use, goze e disponha (com observância do direito de preferência previsto no artigo 1373 do Código Civil) como seu que fica sendo de hoje em diante pelo prazo de 30 (trinta) anos.

Foram arquivadas as certidões : ---. Foram emitidas as Declarações sobre Operações Imobiliárias (DOI) - Federal e Estadual. **Imóvel devidamente identificado pela Prefeitura Municipal de --, sob o número ---.** Assim o disseram do que dou fé, e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgouaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé.
Eu_____,ESCREVENTE AUTORIZADO a digitei. Eu, _____, ·ESCREVENTE AUTORIZADO· a subscrevo e assino. Emolumentos R$---, Fundo de Compensação/Recivil R$---, Taxa de Fiscalização Judiciária R$---. Valor final ao usuário R$ ---.

_____
XXX (concedente)

_____
YYY (superficiário)

_____
Tabelião

5.2) Modelo de averbação

Direito de Superfície (art. 21 e segs.):
R-../....., em .....

DIREITO DE SUPERFÍCIE – Nos termos da Escritura Pública de Instituição do Direito de Superfície, de ....., lavrada no Décimo Tabelionato desta cidade, pelo Notário Fulano de Tal, no livro ....., folhas ....., sob o número ....., fica constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, cedeu para FULANO DE TAL, qualificar, o DIREITO DE SUPERFÍCIE, pelo prazo de dez (10) anos, a contar do dia ..... até o dia ..... , pelo valor de ....., com a finalidade de utilizar .... (o solo e/ou o subsolo e/ou o espaço aéreo) relativo ao terreno, na forma estabelecida na referida Escritura, desde que atendida a legislação urbanística municipal. As demais condições constam da Escritura.

PROTOCOLO – Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R$...

6) **EXEMPLO DE CASO CONCRETO**

O mercado imobiliário passou por mudanças importantissimas nas últimas décadas, fazendo com que a legislação seja mais flexível em algumas situações, mais rígidas em outras e, até mesmo, editar situações novas. O Estatuto da Cidade, sancionado em 2001, trouxe o instituto do direito de superfície, que passou despercebido por muitos, e pode ser utilizado da melhor maneira por

empreendedores do ramo imobiliário, por meio de concessão da superficie do espaço aéreo de um determinado imóvel à terceiro.

O espaço aéreo já foi objeto de concessão entre um particular e o poder público, que era usado para passagens de redes de fiação de energia, mas no caso que iremos relatar o interesse da concessão do espaço aéreo é entre particulares, envolvendo situações em que um imóvel situado em um local privilegiado, com uma bela vista, seja para uma montanha, praia ou parque ecológico faça com que o dono desse imóvel saia ganhando em relação a um vizinho que não tenha a mesma sorte, enquanto outra construção próxima bloqueando a vista será desvalorizada.

Um caso concreto foi palco da atenção entre corretores, empresas de engenharia, peritos e demais pessoas vinculadas direta ou indiretamente com o meio imobiliário, quando uma clínica do Rio de Janeiro, localizada em Ipanema, próxima à praia, foi palco de negociações com uma construtora que terminava a construção um grande prédio. A clínica, ao vender a propriedade a outra construtora, iria permitir que a vista dos apartamentos vizinhos fosse interronpida, o que causaria a desvalorização dos imóveis.

Aproveitando a regulamentação de ceder o espaço aéreo a outrem prevista no Estatuto da Cidade, estabeleceu-se um contrato entre a clínica e a construtora, em que a clínica, como proprietária do espaço aéreo, não poderia fazer construções que bloqueasse a vista do prédio, vez que esse fica nos fundos, e a construtora como superficiária, mediante pagamento à clínica, comprou o espaço aéreo, devendo esclarecer que a parte superficiária deve cumprir com os encargos e tributos advindos do usufruto do direito de superfície, inclusive IPTU, cujo valor o superficário deverá arcar, em decorrencia da aquisição do espaço aéreo.

7) REFERÊNCIAS

DALARRI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. *Comentários à Lei Federal 10.257/01.* São Paulo: Malheiros, 2002. 440p.

DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais.* Rio de Janeiro: Ed Lumis Juris:2009. 664p.

HIRONAKA NOVAES, Giselda Maria Fernandes. *Novo código civil: interfases no ordenamento jurídico brasileiro.* Belo Horizonte: Dey Rey, 2004. 520p

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos.* São Paulo: Saraiva 2008. 663 p.

http://www.precisaoconsultoria.com.br/

http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1625

http://www.lamanapaiva.com.br/principal.php?pagina=principal_miolo.php

jus.uol.com.br/revista/texto/2543/direito-de-superficie