



SENADO FEDERAL  
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

**EMENDA Nº**  
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o parágrafo único do art. 1.374 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), proposta pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025 (“PL 4/2025”).

**JUSTIFICAÇÃO**

A emenda supressiva incide sobre o parágrafo único do art. 1.374, afastando a previsão de rescisão unilateral do direito de superfície nas hipóteses de constituição por prazo indeterminado, por incompatibilidade com a natureza jurídica do instituto.

A remissão ao art. 473 do Código Civil, que disciplina a rescisão unilateral em contratos de execução continuada ou diferida, desconsidera que o direito de superfície constitui direito real, ainda que tenha origem contratual, e não se submete, como regra, às categorias próprias do regime obrigacional. A aplicação direta de mecanismo contratual à extinção de direito real resulta em inadequada sobreposição de regimes jurídicos distintos, comprometendo a coerência sistemática do Código Civil.

As situações envolvendo investimentos realizados pelo superficiário, especialmente em projetos de longa duração, devem ser resolvidas pelas regras próprias dos direitos reais, notadamente aquelas relativas ao direito de retenção por benfeitorias e acessões, que



oferecem proteção adequada ao investimento e maior previsibilidade às partes. A introdução da rescisão unilateral como causa autônoma de extinção do direito de superfície amplia a insegurança jurídica e pode impactar negativamente financiamentos e estruturas de garantia vinculadas ao instituto.

Diante disso, a supressão do parágrafo único do art. 1.374 revela-se necessária para preservar a distinção entre contratos e direitos reais e assegurar maior segurança jurídica ao regime do direito de superfície.

Contando com o apoio do nobre relator e dos nobres pares para a aprovação desta emenda, submeto-a, gentilmente, para a apreciação desta Comissão.

Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

**Senador Astronauta Marcos Pontes**  
**(PL - SP)**

