

FLÁVIO TARTUCE

# DIREITO CIVIL

DIREITO DAS COISAS



**9.<sup>a</sup> edição**

Revista, atualizada e ampliada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa  
*Copyright* © 2017 by  
**EDITORA FORENSE LTDA.**  
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional  
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3543-0770 – Fax: (21) 3543-0896  
faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br
- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).  
Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).
- A Editora Forense passou a publicar esta obra a partir da 8.ª edição.
- Capa: Danilo Oliveira  
Foto: Oliver Sved/Shutterstock
- Fechamento desta edição: 09.11.2016
- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.  
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

Tartuce, Flávio

Direito civil, v. 4 : Direito das Coisas / Flávio Tartuce. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

Bibliografia

ISBN 978-85-309-7316-2

1. Direitos reais - Brasil. I. Tartuce, Flávio. II. Título. III. Título: Direito das coisas.

07-1311.

CDU: 347.2(81)

961395

# SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO AO DIREITO DAS COISAS.....</b>	<b>1</b>
1.1	Conceito de direito das coisas. A questão terminológica.....	1
1.2	Conceito de direitos reais. Teorias justificadoras e caracteres. Análise preliminar do art. 1.225 do CC .....	5
1.3	Diferenças entre os direitos reais e os direitos pessoais patrimoniais ...	14
1.4	O Direito das Coisas e a Constituição Federal. Primeiras noções a respeito da função social da propriedade .....	19
1.5	Resumo esquemático .....	25
1.6	Questões correlatas.....	26
	Gabarito.....	28
<b>2.</b>	<b>DA POSSE .....</b>	<b>29</b>
2.1	Conceito de posse e teorias justificadoras. A função social da posse. A detenção.....	29
2.2	Principais classificações da posse.....	39
2.2.1	Classificação quanto à relação pessoa-coisa ou quanto ao desdobramento.....	40
2.2.2	Classificação quanto à presença de vícios.....	41
2.2.3	Classificação quanto à boa-fé.....	45
2.2.4	Classificação quanto à presença de título.....	50
2.2.5	Classificação quanto ao tempo .....	51
2.2.6	Classificação quanto aos efeitos.....	52
2.3	Efeitos materiais da posse.....	53
2.3.1	A percepção dos frutos e suas consequências .....	53
2.3.2	A indenização e a retenção das benfeitorias.....	56

2.3.3	As responsabilidades .....	61
2.3.4	O direito à usucapião.....	63
2.4	Efeitos processuais da posse.....	64
2.4.1	A faculdade de invocar os interditos possessórios .....	65
2.4.2	A possibilidade de ingresso de outras ações possessórias.....	81
2.4.2.1	Da ação de nunciação de obra nova ou embargo de obra nova. A ausência do seu tratamento específico no Código de Processo Civil de 2015 .....	81
2.4.2.2	Da ação de dano infecto .....	84
2.4.2.3	Dos embargos de terceiro.....	85
2.4.2.4	Da ação de imissão de posse .....	88
2.4.2.5	Da ação publiciana.....	89
2.4.3	As faculdades da legítima defesa da posse e do desforço imediato.....	90
2.5	Formas de aquisição, transmissão e perda da posse .....	93
2.6	Composse ou compossessão .....	98
2.7	Resumo esquemático .....	101
2.8	Questões correlatas.....	102
	Gabarito.....	109
<b>3.</b>	<b>DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>111</b>
3.1	Conceito de propriedade e de direito de propriedade. Direitos e faculdades dela decorrentes .....	111
3.2	Disposições preliminares relativas à propriedade constantes do Código Civil de 2002. Suas principais limitações. A função social da propriedade. Aprofundamentos necessários.....	127
3.3	Principais Características Do Direito De Propriedade.....	139
3.4	A desapropriação judicial privada por posse-trabalho e a função social da propriedade. Análise do caso da <i>Favela Pullman</i> (STJ). Semelhanças e diferenças .....	140
3.4.1	Estudo da desapropriação judicial privada por posse-trabalho (art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do CC).....	140
3.4.2	As tentativas de orientação da desapropriação judicial privada por posse-trabalho, pelos Enunciados aprovados nas <i>Jornadas de Direito Civil</i> , do Conselho da Justiça Federal e do Superior Tribunal de Justiça .....	143
3.4.3	O caso da <i>Favela Pullman</i> e a função social da propriedade .....	151
3.4.4	Semelhanças e diferenças entre a desapropriação judicial privada e o julgamento do caso da <i>Favela Pullman</i> .....	157

3.5	Da propriedade resolúvel. O enquadramento da propriedade fiduciária. Primeira abordagem .....	162
3.6	Da propriedade aparente .....	164
3.7	Formas de aquisição da propriedade imóvel. Formas originárias e derivadas.....	167
3.7.1	Das acessões naturais e artificiais .....	168
3.7.1.1	Da formação de ilhas .....	168
3.7.1.2	Da aluvião .....	171
3.7.1.3	Da avulsão.....	173
3.7.1.4	Do álveo abandonado .....	174
3.7.1.5	Das plantações e das construções.....	175
3.7.2	Da usucapião de bens imóveis .....	180
3.7.2.1	Aspectos materiais envolvendo a usucapião de bens imóveis. As modalidades de usucapião de imóvel admitidas pelo direito brasileiro .....	180
3.7.2.2	Da usucapião de bens imóveis e o direito intertemporal ....	204
3.7.2.3	A usucapião de imóveis públicos.....	207
3.7.2.4	Aspectos processuais envolvendo a usucapião de bens imóveis. Da usucapião extrajudicial incluída pelo Novo Código de Processo Civil .....	209
3.7.3	Do registro do título .....	219
3.7.4	Da sucessão hereditária de bens imóveis .....	222
3.8	Formas de aquisição da propriedade móvel. Formas originárias e derivadas.....	223
3.8.1	Da ocupação e do achado do tesouro (arts. 1.264 a 1.266 do CC). O estudo da descoberta (arts. 1.233 a 1.236 do CC).....	224
3.8.2	Da usucapião de bens móveis (arts. 1.260 a 1.262 do CC). Aspectos materiais.....	229
3.8.3	Da especificação (arts. 1.269 a 1.271 do CC).....	232
3.8.4	Da confusão, da comistão e da adjunção (arts. 1.272 a 1.274 do CC) .....	233
3.8.5	Da tradição.....	235
3.8.6	Da sucessão hereditária de bens móveis .....	239
3.9	Da perda da propriedade imóvel e móvel .....	239
3.10	Resumo esquemático .....	243
3.11	Questões correlatas.....	245
	Gabarito.....	252
<b>4.</b>	<b>DIREITO DE VIZINHANÇA – Análise a partir do Código Civil, da Constituição Federal e da Legislação Ambiental.....</b>	<b>253</b>
4.1	Conceito de direito de vizinhança.....	253

4.2	Do uso anormal da propriedade.....	256
4.3	Das árvores limítrofes .....	263
4.4	Da passagem forçada e da passagem de cabos e tubulações.....	265
4.5	Das águas .....	270
4.6	Dos limites entre prédios e do direito de tapagem.....	277
4.7	Do direito de construir .....	280
4.8	Resumo esquemático .....	288
4.9	Questões correlatas.....	289
	Gabarito.....	293
<b>5.</b>	<b>DO CONDOMÍNIO .....</b>	<b>295</b>
5.1	Introdução. Conceito, estrutura jurídica e modalidades.....	295
5.2	Do condomínio voluntário ou convencional.....	298
5.2.1	Dos direitos e deveres dos condôminos.....	298
5.2.2	Da administração do condomínio voluntário.....	306
5.2.3	Da extinção do condomínio voluntário ou convencional. O direito de preferência tratado pelo art. 504 do Código Civil.....	308
5.3	Do condomínio legal ou necessário .....	319
5.4	Do condomínio edilício.....	321
5.4.1	Conceito e estrutura interna. Regras gerais básicas. A questão da natureza jurídica do condomínio edilício .....	321
5.4.2	Da instituição e da convenção do condomínio. O controle do conteúdo da convenção condominial.....	331
5.4.3	Direitos e deveres dos condôminos. Estudo das penalidades no condomínio edilício. O condômino antissocial.....	341
5.4.4	Da administração do condomínio edilício .....	364
5.4.4.1	O síndico .....	364
5.4.4.2	As assembleias (ordinária e extraordinária). <i>Quoruns</i> e deliberações.....	367
5.4.4.3	O conselho fiscal.....	371
5.4.5	Da extinção do condomínio edilício .....	372
5.5	Resumo esquemático .....	373
5.6	Questões correlatas.....	374
	Gabarito.....	380
<b>6.</b>	<b>DOS DIREITOS REAIS DE GOZO OU FRUIÇÃO.....</b>	<b>381</b>
6.1	Generalidades sobre os direitos reais de gozo e fruição.....	381

6.2	Da superfície .....	383
6.2.1	Conceito, partes e estrutura. Código Civil de 2002 <i>versus</i> Estatuto da Cidade .....	383
6.2.2	Regras fundamentais a respeito do direito real de superfície ....	388
6.2.3	Da extinção do direito real de superfície e suas consequências ....	393
6.3	Das servidões .....	396
6.3.1	Conceito, características, constituição e institutos afins.....	396
6.3.2	Principais classificações das servidões.....	404
6.3.3	Do exercício das servidões .....	407
6.3.4	Da extinção da servidão.....	415
6.4	Do usufruto .....	420
6.4.1	Conceito, partes, estrutura interna e figuras afins .....	420
6.4.2	Principais classificações do usufruto .....	423
6.4.2.1	Classificação quanto ao modo de instituição ou quanto à origem.....	424
6.4.2.2	Classificação quanto ao objeto que recai .....	427
6.4.2.3	Classificação quanto à extensão.....	427
6.4.2.4	Classificação quanto à duração .....	429
6.4.3	Regras fundamentais relativas ao usufruto. A questão da inalienabilidade do direito real .....	430
6.4.4	Dos direitos e deveres do usufrutuário .....	433
6.4.5	Da extinção do usufruto .....	440
6.5	Do uso .....	446
6.6	Da habitação.....	449
6.7	Das concessões especiais de uso e para fins de moradia. Novos direitos reais de gozo ou fruição introduzidos pela Lei 11.481/2007 no CC/2002 .....	453
6.8	Da enfiteuse. Breves palavras.....	457
6.9	Resumo esquemático .....	462
6.10	Questões correlatas.....	463
	Gabarito.....	469
<b>7.</b>	<b>DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....</b>	<b>471</b>
7.1	Primeiras palavras sobre o compromisso de compra e venda. Evolução histórica legislativa.....	471
7.2	Diferenças conceituais entre o compromisso de compra e venda registrado e não registrado na matrícula do imóvel.....	476

7.3	Requisitos de validade e fatores de eficácia do compromisso irrevocabél de compra e venda de imóvel .....	481
7.4	Inadimplemento das partes no compromisso irrevocabél de compra e venda de imóvel.....	484
7.4.1	Inadimplemento por parte do promitente vendedor .....	484
7.4.2	Inadimplemento por parte do compromissário comprador.....	489
7.5	Questões controvertidas atuais sobre o compromisso irrevocabél de compra e venda. Interações entre os direitos reais e pessoais. A Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça e suas decorrências. O “contrato de gaveta” .....	498
7.6	Resumo esquemático .....	501
7.7	Questões correlatas.....	502
	Gabarito.....	506
<b>8.</b>	<b>DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA SOBRE COISA ALHEIA - Do penhor, da hipoteca e da anticrese .....</b>	<b>507</b>
8.1	Teoria geral dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia .....	507
8.1.1	Regras gerais e características dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia.....	507
8.1.2	Dos requisitos subjetivos, objetivos e formais dos direitos reais de garantia.....	513
8.1.3	A vedação do pacto comissório real .....	521
8.1.4	Direitos reais de garantia e vencimento antecipado da dívida .....	524
8.2	Do penhor .....	528
8.2.1	Conceito, partes e constituição .....	528
8.2.2	Dos direitos e deveres do credor pignoratício.....	530
8.2.3	Das modalidades de penhor .....	539
8.2.3.1	Do penhor legal.....	539
8.2.3.2	Do penhor convencional especial rural .....	545
8.2.3.3	Do penhor convencional especial industrial e mercantil....	558
8.2.3.4	Do penhor convencional especial de direitos e títulos de crédito.....	561
8.2.3.5	Do penhor convencional especial de veículos.....	568
8.2.4	Da extinção do penhor.....	571
8.3	Da hipoteca .....	575
8.3.1	Conceito, partes e constituição .....	575
8.3.2	Bens que podem ser hipotecados .....	580
8.3.3	Das modalidades de hipoteca .....	588
8.3.3.1	Da hipoteca convencional .....	588



8.3.3.2	Da hipoteca legal .....	588
8.3.3.3	Da hipoteca cedular .....	591
8.3.3.4	Da hipoteca judicial ou judiciária .....	592
8.3.4	Da possibilidade de alienação do bem hipotecado e suas consequências. Da sub-hipoteca.....	592
8.3.5	Da remição da hipoteca .....	598
8.3.6	Da perempção da hipoteca convencional .....	603
8.3.7	Da possibilidade de hipoteca sobre dívida futura ou condicional .....	605
8.3.8	Da divisão ou fracionamento da hipoteca .....	606
8.3.9	Da extinção da hipoteca.....	609
8.4	Da anticrese.....	614
8.4.1	Conceito, partes e estrutura.....	614
8.4.2	Regras fundamentais da anticrese.....	615
8.5	Resumo esquemático .....	617
8.6	Questões correlatas.....	618
	Gabarito.....	624
<b>9.</b>	<b>A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA .....</b>	<b>625</b>
9.1	Introdução. A propriedade fiduciária. Conceito, evolução legislativa e natureza jurídica.....	625
9.2	Regras da propriedade fiduciária no Código Civil de 2002.....	631
9.3	A alienação fiduciária de bens móveis. Regras previstas no Decreto-lei 911/1969. A questão da prisão civil do devedor fiduciante.....	643
9.4	A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Regras previstas na Lei 9.514/1997 .....	665
9.5	Resumo esquemático .....	676
9.6	Questões correlatas.....	678
	Gabarito.....	682
	<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>683</b>