STJ00114649 - V. 5

PABLO STOLZE GAGLIANO

Juiz de Direito. Professor de Direito Civil da Universidade Federal da Bahia — UFBA. Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo — PUC-SP. Especialista em Direito Civil pela Fundação Faculdade de Direito da Bahia. Membro da Academia Brasileira de Direito Civil — ABDC, do Instituto Brasileiro de Direito Contratual IBDCont e da Academia de Letras Jurídicas da Bahia. Já ministrou palestras e cursos em diversas instituições brasileiras, inclusive no Supremo Tribunal Federal.

RODOLFO PAMPLONA FILHO

Juiz Titular da 32ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Professor Titular de Direito Civil e Direito Processual do Trabalho da Universidade Salvador UNIFACS. Coordenador dos Cursos de Especialização em Direito Contratual e em Direito e Processo do Trabalho do CERS Cursos *on-line*. Professor Associado IV da Graduação e Pós-Graduação (Mestrado e Doutorado) em Direito da Universidade Federal da Bahia — UFBA. Mestre e Doutor em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC-SP. Máster em Estudios en Derechos Sociales para Magistrados de Trabajo de Brasil pela Universidad de Castilla-La Mancha/Espanha — UCLM. Especialista em Direito Civil pela Fundação Faculdade de Direito da Bahia. Membro e Presidente Honorário da Academia Brasileira de Direito do Trabalho. Membro e Presidente da Academia de Letras Jurídicas da Bahia. Membro e ex-Presidente do Instituto Baiano de Direito do Trabalho. Membro da Academia Brasileira de Direito Civil — ABDC, do Instituto Brasileiro de Direito Civil IBDCivil, do Instituto Brasileiro de Direito de Família IBDFAM e do Instituto Brasileiro de Direito Contratual IBDCont.

5

NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL

DIREITOS REAIS

4ª edição

revista, ampliada e atualizada

2022

saraiva jur

667764

ISBN 978-85-536-0771-6 obra completa

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)
VAGNER RODOLFO DA SILVA – CRB-8/9410

G135n Gagliano, Pablo Stolze

Novo Curso de Direito Civil – Direitos Reais – v. 5 / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 4 ed. – São Paulo : SaraivaJur, 2022.

592 p.

ISBN 978-65-5362-226-5

1. Direito. 2. Direito Civil. 3. Curso de Direito Civil. 4. Direitos Reais. I. Pamplona, Filho Rodolfo. II. Título. III. Série.

CDD 347
2021-4350 CDU 347

Índice para catálogo sistemático:

1. Direito Civil 347

saraiva EDUCAÇÃO | saraiva

Av. Paulista, 901, 3º andar
Bela Vista – São Paulo – SP – CEP: 01311-100

SAC | sac.sets@saraivaeducacao.com.br

Diretoria executiva Flávia Alves Bravin
Diretoria editorial Ana Paula Santos Matos
Gerência editorial e de projetos Fernando Penteado

Novos projetos Aline Darcy Flôr de Souza
Dalila Costa de Oliveira

Gerência editorial Isabella Sánchez de Souza
Edição Daniel Pavani Naveira

Produção editorial Daniele Debora de Souza (coord.)
Cintia Aparecida dos Santos
Rosana Peroni Fazolari

Arte e digital Mônica Landi (coord.)
Camilla Felix Cianelli Chaves
Claudirene de Moura Santos Silva
Deborah Mattos
Guilherme H. M. Salvador
Tiago Dela Rosa

Projetos e serviços editoriais Daniela Maria Chaves Carvalho
Emily Larissa Ferreira da Silva
Kelli Priscila Pinto
Klariene Andrielly Giraldi

Diagramação Claudirene de Moura Santos Silva
Revisão Ivani Cazarim
Capa Deborah Mattos
Produção gráfica Marli Rampim
Sergio Luiz Pereira Lopes
Impressão e acabamento Gráfica Eskenazi

Data de fechamento da edição: 6-12-2021

Dúvidas? Acesse www.editorasaraiva.com.br/direito

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Saraiva Educação. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo art. 184 do Código Penal.

CL 607443 CAE 788826

STJ00114649 - V. 5

Índice

Agradecimentos 7
Prefácio 21
Apresentação 23
Nota dos Autores 25

Capítulo I
Noções Introdutórias sobre Direitos Reais

1. Direitos Reais: denominação e conceito 27
2. Objeto dos Direitos Reais 28
3. Compreensão dos Direitos Reais no diálogo das fontes do Direito... 30
4. Natureza da relação jurídica real e a distinção entre "direitos reais" e "direitos pessoais" 30
5. Obrigação *propter rem*: conceito e distinções (ônus real e obrigação com eficácia real) 33
6. Classificação dos Direitos Reais 36

Capítulo II
Principiologia dos Direitos Reais

1. Introdução 39
2. Função social 39
3. Tipicidade 45
4. Publicidade 47
5. Vedação ao abuso de direito 49
6. Boa-fé objetiva 51

Capítulo III
Noções Gerais sobre Posse

1. Conceito e natureza jurídica 55

2. Teorias da posse 58
3. Teoria adotada pelo Código Civil 63
4. Detenção 64
5. Posse de direitos (*possessio juris*) 67
6. Classificação da posse 69
6.1. Quanto ao exercício e gozo (posse direta e posse indireta) 70
6.2. Quanto à existência de vício (posse justa e posse injusta) 71
6.3. Quanto à legitimidade do título ou ao elemento subjetivo (posse de boa-fé e posse de má-fé) 74
6.4. Quanto ao tempo (posse nova e posse velha) 77
6.5. Quanto à proteção (posse *ad interdicta* e posse *ad usucapionem*) 77
7. Composse 79

Capítulo IV
Aquisição e Perda da Posse

1. Introdução 81
2. Momento de aquisição da posse 81
3. Legitimidade para aquisição da posse 83
4. Modalidades de perda da posse 85

Capítulo V
Efeitos da Posse

1. Introdução 87
2. Percepção dos frutos e produtos 87
3. Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa 90
4. Indenização pelas benfeitorias realizadas 90

Capítulo VI
Sistema de Proteção Possessória

1. Considerações introdutórias 95
2. Compreensão da proteção possessória como um sistema 95
2.1. Proteção possessória de direito material 96
2.2. Tutela processual da posse 97

Capítulo VII
Noções Gerais sobre Propriedade

1. Introdução 111
2. Conceito 111
3. Propriedade, domínio e direito à propriedade 113
4. Elementos constitutivos (poderes inerentes à propriedade) 116
5. Características 117
6. Extensão 119
7. Objeto 120
8. Classificação 121
   8.1. Quanto à extensão do direito do titular (alcance subjetivo) 121
   8.2. Quanto à perpetuidade do domínio (alcance temporal) 122
   8.3. Quanto à localização e destinação da propriedade (alcance finalístico) 123
9. Algumas palavras sobre a função social da propriedade 125
10. Tutela processual da propriedade 126

Capítulo VIII
Propriedade Fiduciária

1. Introdução 129
2. Conceito e distinção necessária (propriedade resolúvel x propriedade *ad tempus*) 129
3. Alienação fiduciária em garantia 132
   3.1. Conceito 132
   3.2. Disciplina codificada 134
   3.3. Alienação fiduciária e adimplemento substancial 143
   3.4. Noções fundamentais sobre a alienação fiduciária de bens imóveis 148

Capítulo IX
Uma Visão Geral sobre as Formas de Aquisição de Propriedade

1. Considerações iniciais 153
2. Classificação das formas de aquisição de propriedade em originária e derivada 153

3. Modo de aquisição comum da propriedade mobiliária e imobiliária 154
4. Modos de aquisição exclusivos da propriedade imobiliária 155
5. Modos de aquisição exclusivos da propriedade mobiliária 155
6. Propriedade aparente 156

Capítulo X
Usucapião

1. Introdução 159
2. Conceito e pressupostos 161
3. Principais espécies de usucapião 169
   3.1. Usucapião extraordinária (art. 1.238, CC) 169
   3.2. Usucapião ordinária (art. 1.242, CC) 172
   3.3. Usucapião constitucional (ou especial) rural ou *pro labore* (art. 191, CF; art. 1.239, CC) 174
   3.4. Usucapião constitucional (ou especial) urbana ou *pro misero* (art. 183, CF; art. 1.240, CC; art. 9.º do Estatuto da Cidade). 178
   3.5. Usucapião especial urbana coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade) 183
   3.6. Usucapião rural coletiva (art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do Código Civil) 185
   3.7. Usucapião familiar (art. 1.240-A do Código Civil) 193
   3.8. Usucapião indígena 197
   3.9. Usucapião administrativa (art. 1.071 do Código de Processo Civil) 198
   3.10. Algumas palavras sobre a usucapião da propriedade superficiária 203
   3.11. Usucapião e pandemia 205

Capítulo XI
Registro Imobiliário

1. Introdução 207
2. Noções conceituais sobre registro imobiliário 207
3. Distinções terminológicas 209
4. Principais sistemas de registro de imóveis 212
5. Principiologia 214
6. Escrituração 216
7. Registro Torrens 217

Capítulo XII
Acessão

1. Conceito 221
2. Distinção entre acessão e benfeitoria 222
3. Acessão natural: formação de ilhas 224
4. Acessão natural: aluvião 226
5. Acessão natural: avulsão 228
6. Acessão natural: álveo abandonado 230
7. Acessão artificial: construções e plantações 231

Capítulo XIII
Aquisição da Propriedade Mobiliária

1. Introdução 239
2. Modalidades 239
   2.1. Usucapião 240
   2.2. Ocupação 243
   2.3. Achado de tesouro 245
   2.4. Tradição 246
   2.5. Especificação 249
   2.6. Confusão, comistão e adjunção 250

Capítulo XIV
Uma Visão Geral sobre as Formas de Perda de Propriedade

1. Considerações iniciais 253
2. Algumas palavras sobre o rol codificado de modalidades de perda da propriedade 253
3. Alienação 254
4. Renúncia 254
5. Abandono 255
6. Perecimento da coisa 257
7. Desapropriação 258
8. Usucapião 260

9. Confisco 260
10. Outras modalidades 261

Capítulo XV
Direitos de Vizinhança

1. Conceito e natureza jurídica 263
2. Uso anormal da propriedade (arts. 1.277 a 1.281) 266
3. Árvores limítrofes (arts. 1.282 a 1.284) 271
4. Passagem forçada (art. 1.285) 273
5. Passagem de cabos e tubulações (arts. 1.286 e 1.287) 276
6. Das águas (arts. 1.288 e 1.296) 277
7. Dos limites entre prédios e do direito de tapagem (arts. 1.297 e 1.298) 282
8. Direito de construir (arts. 1.299 a 1.313) 284

Capítulo XVI
Condomínio

1. Noções introdutórias 293
2. Condomínio voluntário 293
   2.1. Administração do condomínio 294
   2.2. Direitos e deveres dos condôminos 295
3. Condomínio necessário 303
4. Condomínio edilício 305
   4.1. Conceito e estrutura jurídica 305
   4.2. Direitos e deveres dos condôminos 311
   4.3. Administração do condomínio 318
   4.4. Extinção do condomínio 321
5. Algumas palavras sobre o condômino antissocial 322
6. Condomínio de lotes 324
7. Multipropriedade ou *time sharing* 326
8. Fundos de investimento 333
9. Condomínio edilício e pandemia 337

Capítulo XVII
Noções Gerais sobre Direitos Reais na Coisa Alheia

1. Introdução 339

2. Noções conceituais 339
3. Classificação 342
4. Constituição e extinção 343

Capítulo XVIII
Direito de Superfície

1. Conceito e partes 345
2. Constituição 348
3. Características 350
4. Transmissibilidade do direito de superfície 352
5. O direito de superfície e os Enunciados das Jornadas de Direito Civil 354
6. Extinção do direito de superfície 357

Capítulo XIX
Servidão

1. Introdução 361
2. Conceito e conteúdo 361
3. Classificação e proteção possessória 364
4. Institutos correlatos 368
5. Constituição 369
6. Exercício do direito real de servidão 371
7. Extinção 375

Capítulo XX
Usufruto

1. Conceito 379
2. Classificação 381
   2.1. Quanto à origem 382
      2.1.1. Usufruto voluntário ou convencional 382
      2.1.2. Usufruto legal 382
      2.1.3. Usufruto constitucional 383
   2.2. Quanto ao objeto 386
   2.3. Quanto ao alcance ou extensão 386

2.4. Quanto à duração 387
3. Objeto e cessibilidade 387
4. Direitos e deveres do usufrutuário 388
4.1. Direitos do usufrutuário (arts. 1.394 a 1.399, CC) 388
4.2. Deveres do usufrutuário (arts. 1.400 a 1.409, CC) 389
5. Usufruto vidual 392
6. Usufruto e partilha em vida 394
7. Usufruto e fideicomisso 398
8. Extinção do usufruto 402
8.1. Renúncia ou morte do usufrutuário 403
8.2. Termo final 404
8.3. Extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer 404
8.4. Cessação do motivo do qual se origina o usufruto 404
8.5. Destruição da coisa 405
8.6. Consolidação 406
8.7. Culpa do usufrutuário 407
8.8. Pelo não uso ou não fruição da coisa 408

Capítulo XXI
Uso

1. Noções introdutórias 411
2. Conceito e principais características 411
3. Modos de constituição e extinção do direito real de uso 412
4. Direitos e deveres do usuário e do constituinte 413
5. Interpretação constitucional das normas do direito real de uso 414

Capítulo XXII
Habitação

1. Conceito e características 417
2. Registro imobiliário 418
3. Direito de habitação e as relações sucessórias 420
4. Duração do direito de habitação 424
5. Direito de habitação do(a) companheiro(a) 426

Capítulo XXIII
Direito do Promitente Comprador de Imóvel

1. Introdução 429
2. Considerações acerca do contrato de promessa de compra e venda . 429
3. Natureza jurídica e conceito do direito do promitente comprador... 432
4. Breve histórico sobre o direito do promitente comprador: um passeio no tempo 434
5. O direito do promitente comprador e o direito de família 440
6. Adjudicação compulsória 442

Capítulo XXIV
Uma Visão Geral sobre os Direitos Reais de Garantia

1. Introdução 449
2. Princípio da acessoriedade ou da gravitação jurídica e características 449
3. Legitimidade (plano subjetivo) e objeto (plano objetivo) do direito real de garantia 453
4. Efeitos do pagamento parcial da dívida e o princípio da indivisibilidade 464
5. Direito de preferência 465
6. Prazo do direito real da anticrese 466
7. Vencimento da dívida 466
8. Garantia prestada por terceiro 468
9. Proibição do pacto comissório 468
10. Responsabilidade remanescente do devedor 470

Capítulo XXV
Penhor

1. Conceito 473
2. Modos de constituição e espécies de penhor 477
3. Direitos e deveres do credor pignoratício 479
   3.1. Direitos do credor pignoratício 479
   3.2. Obrigações do credor pignoratício 483
4. Modalidades especiais de penhor 485

4.1. Penhor rural 485
4.1.1. Penhor agrícola 486
4.1.2. Penhor pecuário 488
4.2. Penhor industrial e mercantil 489
4.3. Penhor de direitos e de títulos de crédito 489
4.4. Penhor de veículos 494
5. Extinção do penhor 495

Capítulo XXVI
Hipoteca

1. Introdução 499
2. Conceito e importância 499
3. Características 500
4. Espécies de hipoteca 504
5. Objeto da hipoteca 507
5.1. Os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles 507
5.2. O domínio direto 507
5.3. O domínio útil 508
5.4. As estradas de ferro 508
5.5. Os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham 509
5.6. Os navios 509
5.7. As aeronaves 510
5.8. O direito de uso especial para fins de moradia 513
5.9. O direito real de uso 513
5.10. A propriedade superficiária 514
6. Registro da hipoteca e princípios jurídicos 515
7. Sub-hipoteca 516
8. Aquisição de imóvel hipotecado 519
9. Reflexões sobre a Súmula 308 do STJ 520
10. Extinção da hipoteca 523
10.1. Extinção da obrigação principal 523
10.2. Perecimento da coisa 524
10.3. Resolução da propriedade 525
10.4. Renúncia do credor 526

10.5. Remição 526
10.6. Arrematação ou adjudicação 527
10.7. Cancelamento do registro ou da hipoteca 528
11. Perempção da hipoteca 529
12. Garantia hipotecária e bem de família 531

Capítulo XXVII
Anticrese

1. Conceito 537
2. Direitos e deveres do credor anticrético 540
3. Extinção e remissão da anticrese 541

Capítulo XXVIII
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

1. Considerações introdutórias 543
2. Conceito 544
3. Disciplina normativa 546

Capítulo XXIX
Concessão de Direito Real de Uso

1. Noções conceituais 549
2. Tratamento legal 550
3. Extensão do direito e diferenciações relevantes 551
4. Prazo prescricional da pretensão de cobrança da contraprestação devida pelo direito de uso 552

Capítulo XXX
Direito de Laje

1. Introdução 555
2. Conceito 559
3. Tratamento jurídico 560
3.1. Cessão da superfície superior ou inferior de uma propriedade (art. 1.510-A, *caput*, do Código Civil) 561

3.2. Autonomia do direito de laje (art. 1.510-A, §§ 3.º e 4.º, do Código Civil) 562
3.3. Direito a sobrelevações sucessivas (art. 1.510-A, § 6.º, do Código Civil) 563
3.4. Compartilhamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício (art. 1.510-C do Código Civil) 564
3.5. Direito de preferência (art. 1.510-D do Código Civil) 567
3.6. Matrícula do direito real de laje (art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos LRP) 568
4. O direito real de laje e o art. 799, X e XI, do Código de Processo Civil 570
5. Ruína da construção e o direito de laje 572

Referências 575