

Cristiano Chaves de Farias  
Nelson Rosenvald

Curso de **DIREITO**  
**CIVIL**

**20<sup>a</sup>**

Edição

REVISTA  
ATUALIZADA  
AMPLIADA

Reais

**5**

**2024**

 **EDITORIA**  
*Jus* **PODIVM**

[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)



[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo  
Tel: (11) 3582.5757  
- Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/central-de-relacionamento>

**Copyright:** Edições JusPodivm

**Diagramação:** Ana Paula Lopes Corrêa ([aninha\\_lopescorre@hotmail.com](mailto:aninha_lopescorre@hotmail.com))

**Capa:** Ana Caquetti

F224c Farias, Cristiano Chaves de  
Curso de Direito Civil - v.5 – Reais / Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald –  
20. ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2024.  
v. 5.  
1.200 p. (Coleção Cursos)

Inclui Bibliografia.  
ISBN 978-85-442-4936-9.

1. Direito Civil. 2. Direitos Reais. I. Farias, Cristiano Chaves de. II. Rosenvald, Nelson.  
III. Título.

CDD 342.12

BIBLIOTECÁRIO RESPONSÁVEL

Ana Carolina Ribeiro Mois – CRB7 – RJ 007348/0

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPodivm.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPodivm. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

# Sumário

<b>Palavras Prévias (à guisa de apresentação da 19ª edição) .....</b>	<b>19</b>
<b>Prefácio .....</b>	<b>23</b>
<b>Apresentação .....</b>	<b>25</b>
<b>Introdução .....</b>	<b>27</b>
<b>Capítulo I ► Direitos reais.....</b>	<b>31</b>
1. Conceito.....	32
2. Características fundamentais dos direitos reais.....	33
2.1 Absolutismo.....	33
2.2 Sequela.....	37
2.3 Preferência.....	39
2.4 Taxatividade .....	41
2.5 Tipicidade.....	43
3. A aproximação entre as situações jurídicas reais e obrigacionais.....	49
4. Classificação.....	55
5. Obrigações <i>propter rem</i> .....	59
5.1 Conceito e natureza jurídica.....	59
5.2 Distinção perante os ônus reais.....	62
<b>Capítulo II ► Posse .....</b>	<b>67</b>
1. Breve histórico da posse.....	68
2. Teorias e definição da posse .....	68
2.1 Teoria subjetiva (clássica) de Savigny.....	68
2.2 Teoria objetiva de Ihering.....	70
2.3 Definição da posse.....	73
3. Natureza da posse.....	74
4. A função social da posse e o direito de moradia.....	78
4.1 Generalidades: a posse vocacionada à pessoa humana.....	79
4.2 A desapropriação judicial indireta (ou desapropriação privada) .....	85
4.3 A legitimação da posse .....	100
4.4 A posse e os conflitos multitudinários.....	105
4.4.1 A tensão entre posse e propriedade.....	105
4.4.2 Intervenção do Ministério Público .....	107
4.4.3 As invasões coletivas .....	112
4.4.4 As ocupações coletivas .....	117
5. Objeto da posse.....	122
6. Desdobramento da posse.....	126

7. Compose.....	131
8. Detenção.....	135
9. Classificação da posse.....	149
9.1 Vícios objetivos da posse.....	150
9.2 Vício subjetivo da posse.....	156
10. Interservação (convalescimento) da posse.....	162
11. Aquisição e perda da posse de bens imóveis – estado da arte.....	165
11.1 Modos de aquisição e perda da posse de bens imóveis.....	166
11.1.1 Modos clássicos de aquisição e perda da posse imobiliária.....	166
11.1.2 Aquisição e perda da posse imobiliária na contemporaneidade.....	174
11.1.2.1 A aquisição da posse coletiva.....	175
11.1.2.2 Aquisição titulada da posse de bens públicos.....	179
11.2 Conclusão.....	183
12. Efeitos.....	184
12.1 Direito aos frutos.....	184
12.2 Responsabilidade civil do possuidor.....	188
12.3 Direito às benfeitorias.....	190
12.3.1 Noções gerais.....	190
12.3.2 As benfeitorias e a posse.....	192
12.3.3 As benfeitorias e o direito de retenção.....	196
12.3.4 As benfeitorias e a posse derivada de relações contratuais.....	202
12.4 Direito à usucapião.....	205
12.5 Ações possessórias.....	206
12.5.1 Fundamentos da proteção possessória.....	206
12.5.2 A tutela jurisdicional da posse.....	208
12.5.3 As ações possessórias em espécie.....	218
12.5.3.1 Reintegração de posse.....	221
12.5.3.2 Manutenção de posse.....	228
12.5.3.3 Interdito proibitório.....	230
12.5.3.4 Autoexecutoriedade.....	233
12.5.4 Aspectos processuais das ações possessórias.....	236
12.5.4.1 Aspectos gerais.....	236
12.5.4.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos.....	247
12.5.4.2.1 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força Velha”.....	250
12.5.4.2.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força nova”.....	257
12.5.4.3 Natureza dúplice das possessórias.....	257
12.5.4.4 Fungibilidade das possessórias.....	259
12.5.4.5 Cumulação de pedidos.....	262
12.5.4.6 Competência para processar e julgar a ação possessória.....	264
12.6 A tutela da posse por outros mecanismos.....	265
12.6.1 Imissão de posse.....	265
12.6.2 Ação de nunciação de obra nova.....	268

### Capítulo III ► Propriedade ..... 271

1. Breve histórico da propriedade.....	272
2. Propriedade e domínio.....	278

3. Da propriedade às (novas) propriedades .....	282
3.1 Propriedades <i>versus</i> propriedades.....	283
3.2 A propriedade intelectual .....	288
4. O direito fundamental de propriedade como garantia de liberdade.....	297
5. O direito fundamental à propriedade como acesso.....	303
5.1 O acesso ao mínimo existencial.....	303
5.2 O acesso pela multipropriedade .....	310
6. Estrutura do direito de propriedade.....	311
6.1 Faculdade de usar .....	313
6.2 Faculdade de gozar .....	314
6.3 Faculdade de dispor .....	315
6.4 Faculdade de reivindicar .....	317
7. Principais atributos da propriedade .....	320
7.1 Exclusividade.....	321
7.2 Perpetuidade.....	323
7.3 Elasticidade e consolidação .....	324
8. Função social das propriedades .....	326
8.1 Generalidades.....	326
8.2 Noção de função social .....	328
8.3 A propriedade como direito subjetivo com função social .....	330
8.4 A propriedade como relação jurídica complexa .....	340
8.5 Função social da propriedade urbana .....	342
8.6 Função social da propriedade rural.....	358
8.7 Função social das diversas propriedades.....	373
8.8 Síntese da função social.....	384
8.9 As multitariedades: para além da função social.....	389
9. A extensão das faculdades da propriedade .....	392
10. Da descoberta .....	394
11. Modos de aquisição da propriedade imobiliária .....	397
11.1 Registro.....	398
11.1.1 Princípios regentes.....	398
11.1.2 Da relação obrigacional para a eficácia real .....	399
11.1.3 Aproximação entre o título e o modo.....	405
11.1.4 Princípio da concentração na matrícula imobiliária – Lei n. 13.097/15.....	409
11.1.5 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) Lei n. 14.382/22.....	415
11.1.6 Função social registral.....	417
11.1.7 Atributos do registro.....	420
11.1.8 Distinções terminológicas.....	442
11.1.9 O Ato Notarial Eletrônico, a Matrícula Notarial Eletrônica e a assinatura digital: A propriedade digital e o registro público no século XXI .....	446
11.2 Usucapião .....	453
11.2.1 Breve histórico .....	453
11.2.2 Conceito e natureza jurídica .....	454
11.2.3 Requisitos da usucapião.....	457
11.2.3.1 Requisitos pessoais .....	457
11.2.3.2 Requisitos reais .....	463
11.2.3.3 Requisitos formais.....	473

11.2.4	Usucapião extraordinária .....	473
11.2.5	Usucapião ordinária .....	480
11.2.5.1	Justo título .....	481
11.2.5.2	Boa-fé .....	486
11.2.6	Usucapião tabular.....	487
11.2.7	Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária.....	489
11.2.8	Usucapião especial (urbana).....	492
11.2.9	Usucapião urbana coletiva .....	502
11.2.10	Usucapião rural.....	508
11.2.11	Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos).....	512
11.2.12	Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17).....	525
11.2.13	Usucapião indígena.....	531
11.2.14	Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola.....	532
11.2.15	Usucapião pró-família.....	534
11.2.16	Questões procedimentais e processuais da usucapião .....	539
11.2.17	Usucapião como defesa.....	547
11.3	Acessão.....	552
11.3.1	Acessão natural.....	553
11.3.2	Acessão artificial – construções e plantações .....	555
11.3.2.1	Aspectos gerais .....	555
11.3.2.2	A tensão entre a propriedade e a posse.....	558
11.3.2.3	A desapropriação no interesse privado.....	562
11.4	Legitimação fundiária.....	565
12.	Modos de perda da propriedade .....	571
12.1	Alienação .....	573
12.2	Renúncia.....	574
12.3	Abandono.....	576
12.4	Percimento.....	582
12.5	Desapropriação.....	583
13.	Modos de aquisição da propriedade móvel .....	586
13.1	Ocupação.....	587
13.2	Achado do tesouro.....	588
13.3	Especificação .....	590
13.4	Confusão, comissão e adjunção.....	591
13.5	Usucapião .....	593
13.6	Tradição .....	596
14.	Propriedade resolúvel e <i>ad tempus</i> .....	603
15.	A propriedade aparente.....	606
15.1	A fragmentação do direito de propriedade .....	606
15.2	O significado da propriedade aparente .....	607
15.3	Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade .....	609
16.	Propriedade fiduciária .....	613
16.1	Noções introdutórias .....	613
16.2	Conceito, elementos e natureza jurídica.....	615
16.3	Constituição da propriedade fiduciária .....	619
16.4	Características da propriedade fiduciária .....	623
16.5	O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil.....	635

16.6	A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69.....	640
16.7	O fim da prisão civil do depositário infiel .....	650
16.8	A propriedade fiduciária de bens imóveis (Lei n. 9.514/97 atualizada pela Lei n. 13.465/17).....	656
16.9	A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil.....	675
16.10	Propriedade fiduciária e reserva de domínio.....	686
17.	Propriedade superficiária.....	692
17.1	Conceito e natureza jurídica.....	693
17.2	Conteúdo do direito de superfície.....	698
17.3	A superfície e a laje .....	705
17.4	O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes.....	709
17.5	Extinção do direito de superfície.....	714
17.6	A superfície e outros modelos jurídicos.....	718
18.	A laje.....	721
18.1	Conceito e noções fundamentais .....	721
18.2	As espécies de laje.....	725
18.3	A natureza jurídica da laje Direito real de propriedade.....	727
18.4	Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	733
18.4.1	Direitos que tocam ao lajeado.....	733
18.4.2	Deveres do lajeado .....	737
18.4.3	Direitos que tocam ao lajeário.....	738
18.4.4	Deveres do lajeário .....	742
18.5	Modos constitutivos do direito real de laje .....	744
18.6	O direito de preferência.....	754
18.7	Formas extintivas do direito real de laje .....	760
<b>Capítulo IV ► Direitos de vizinhança.....</b>		<b>765</b>
1.	Noções gerais.....	766
2.	Uso anormal da propriedade.....	770
2.1	Uso normal, causando incômodos normais – solução: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito).....	777
2.2	Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários – solução: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito).....	778
2.3	Uso anormal, causando danos anormais, sem justificação social, por inexistir interesse coletivo na atividade solução: o prejudicado pode exigir a cessação do uso (dano ilícito oriundo de ato ilícito).....	780
3.	Árvores limítrofes.....	782
4.	Passagem forçada.....	783
5.	Da passagem de cabos e tubulações.....	786
6.	Das águas.....	787
7.	Limites entre prédios e direito de tapagem.....	791
8.	Direito de construir .....	797
8.1	O direito de construir e a função social da propriedade.....	797
8.2	O direito de construir no Código Civil .....	800
<b>Capítulo V ► Condomínio .....</b>		<b>807</b>
1.	Noções gerais.....	808

2. Condomínio ordinário.....	810
2.1 Classificação.....	810
2.2 Conteúdo da cotitularidade.....	812
2.3 Exercício da cotitularidade.....	818
2.4 Extinção do condomínio voluntário.....	820
2.5 Administração do condomínio.....	824
2.6 Condomínio necessário.....	827
3. Condomínio edilício.....	829
3.1 Noções gerais.....	829
3.2 Natureza jurídica.....	836
3.3 Elementos constitutivos.....	840
3.3.1 Convenção de condomínio.....	843
3.3.2 Regimento interno.....	851
3.4 Direitos dos condôminos.....	852
3.5 Deveres dos condôminos.....	862
3.6 As sanções punitivas condominiais.....	871
3.7 O inadimplemento condominial.....	881
3.8 Administração do condomínio.....	885
3.8.1 Síndico.....	885
3.8.2 Assembleia geral.....	893
3.8.3 Conselho fiscal.....	901
3.9 Extinção do condomínio edilício.....	902
3.10 O condomínio e o direito real de laje.....	903
4. O condomínio de casas.....	907
5. O condomínio de lotes.....	908
5.1 Os “Loteamentos fechados”.....	908
5.2 Os condomínios de lotes.....	913
5.3 O loteamento de acesso controlado.....	916
6. O condomínio urbano simples.....	918
7. O condomínio em Multipropriedade.....	921
7.1 Noções gerais.....	921
7.2 A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18).....	924
8. O fundo de investimento.....	932

## **Capítulo VI ► Direitos reais em coisa alheia ..... 943**

1. Introdução.....	944
2. A função social dos direitos reais sobre coisa alheia.....	946
3. Direitos reais de fruição.....	947
3.1 Enfitese.....	948
3.1.1 Supressão do instituto no Código Civil de 2002.....	948
3.1.2 Noções gerais.....	950
3.1.3 Objeto.....	951
3.1.4 Modos de aquisição.....	953
3.1.5 Conteúdo.....	954
3.1.6 Modos de extinção (art. 692 do CC/1916).....	957
3.1.7 Peculiaridades.....	958
3.2 Servidão.....	959



3.2.1	Breve histórico .....	959
3.2.2	Conceito e natureza jurídica .....	960
3.2.3	Distinções necessárias .....	964
3.2.4	Classificação .....	966
3.2.5	Modos de constituição .....	968
3.2.6	Exercício .....	971
3.2.7	Extinção .....	976
3.2.8	Tutela processual das servidões .....	980
3.3	Usufruto .....	981
3.3.1	Conceito e características .....	981
3.3.2	Distinções necessárias .....	984
3.3.3	Objeto .....	987
3.3.4	Modos de constituição .....	989
3.3.5	Direitos do usufrutuário .....	998
3.3.6	Obrigações do usufrutuário .....	1003
3.3.7	Extinção .....	1007
3.4	Direito real de uso .....	1016
3.4.1	O modelo do Código Civil .....	1016
3.4.2	A concessão de direito real de uso .....	1018
3.4.3	Concessão de uso especial para fins de moradia .....	1020
3.5	Direito real de habitação .....	1023
4.	Direitos reais de garantia .....	1028
4.1	Teoria geral .....	1028
4.1.1	Características dos direitos reais de garantia .....	1032
4.1.2	Princípios básicos dos direitos de garantia .....	1046
4.1.3	Distinção entre direitos de garantia e de gozo .....	1049
4.1.4	O agente de garantias .....	1051
4.2	Penhor .....	1053
4.2.1	Noções introdutórias .....	1053
4.2.2	Características do penhor .....	1057
4.2.3	Direitos e obrigações do credor pignoratício .....	1059
4.2.4	Extinção do penhor .....	1064
4.2.5	Modalidades de penhor .....	1067
4.2.5.1	Penhor rural .....	1067
4.2.5.2	Penhor industrial e mercantil .....	1072
4.2.5.3	Penhor de direitos e títulos de crédito .....	1073
4.2.5.4	Penhor de veículos .....	1078
4.2.5.5	Penhor legal .....	1080
4.3	Hipoteca .....	1084
4.3.1	A hipoteca e o mercado .....	1084
4.3.2	Noções gerais .....	1086
4.3.3	Modalidades de hipoteca .....	1091
4.3.3.1	Hipoteca convencional .....	1091
4.3.3.2	Hipoteca legal .....	1105
4.3.3.3	Hipoteca judiciária .....	1108
4.3.3.4	Hipotecas especiais .....	1109
4.3.3.5	Hipoteca censual .....	1111
4.3.4	Remissão da hipoteca .....	1115

4.3.5	Extinção da hipoteca.....	1119
4.4	Anticrese .....	1121
5.	Direito Real à Aquisição – Promessa de Compra e Venda.....	1125
5.1	Noções gerais .....	1125
5.2	A promessa como contrato preliminar .....	1127
5.2.1	Noções gerais.....	1127
5.2.2	Eficácia obrigacional.....	1131
5.2.3	A eficácia real do contrato preliminar .....	1141
5.2.4	O contrato preliminar impróprio.....	1143
5.2.5	A adjudicação compulsória extrajudicial – Lei 14.382/22 e Provimento 150/23 do CNJ .....	1149
5.3	A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais .....	1153
5.4	A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18 .....	1159
5.4.1	Noções gerais.....	1159
5.4.2	A resilição unilateral dos contratos imobiliários.....	1161
5.4.3	O distrato e a resolução dos contratos imobiliários.....	1162
5.5	A desjudialização do cancelamento da promessa: Lei 14.382/22.....	1171
5.6	Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda .....	1173
<b>Bibliografia .....</b>		<b>1185</b>