

STJ00097005

VICTOR HUGO TEJERINA VELÁZQUEZ
(Introdução, Arts. 1.225 a 1.237 e 1.275 e 1.276)

FÁBIO CALDAS DE ARAÚJO
(Arts. 1.238 a 1.274)

COMENTÁRIOS AO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

DO DIREITO DAS COISAS

Volume XI
Tomo III
(Arts. 1.225 a 1.276)

Coordenadores
Arruda Alvim, Thereza Alvim e Alexandre Laizo Clápis



Rio de Janeiro

- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição, aí compreendidas a impressão e a apresentação, a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo. Os vícios relacionados à atualização da obra, aos conceitos doutrinários, às concepções ideológicas e referências indevidas são de responsabilidade do autor e/ou atualizador.

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei n. 8.078, de 11.09.1990).

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © 2013 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.: (0XX21) 3543-0770 – Fax: (0XX21) 3543-0896

forense@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).

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

C725

Comentários ao Código Civil Brasileiro, volume XI : do direito das coisas / Victor Hugo Tejerina Velázquez / Fábio Caldas de Araújo ; coordenação Arruda Alvim, Thereza Alvim e Alexandre Laizo Clápis. Rio de Janeiro : Forense, 2013.

Inclui índice

ISBN 978-85-309-2950-3

1. Brasil. [Código civil (2002)]. 2. Direitos civis – Brasil. I. Victor Hugo Tejerina Velázquez. II. Título. III. Série.

13-00425

CDU: 347.2(81)

ÍNDICE SISTEMÁTICO

Abreviaturas e siglas usadas	XXIII
Introdução	1
1. Modernidade	1
2. Centralidade.....	2
3. Meio ambiente.....	5
4. Globalização.....	6
 Livro III – Do Direito das Coisas.....	 11
Título II – Dos Direitos Reais	13
Capítulo Único – Disposições gerais	13
 Art. 1.225	 13
1. Direitos reais	14
1.1. Introdução.....	14
1.2. Importância.....	15
1.3. Caracteres	18
1.4. Classificação	25
2. Poder jurídico familiar e poder jurídico real	26
3. Direito real e direito pessoal	28
Art. 1.225, I.....	30
1. O fundamento constitucional	30
2. A propriedade, termo equívoco	31
3. Origem histórica	39

Art. 1.225, II	42
1. Introdução	42
2. Precedentes imediatos.....	44
3. Características	45
4. Alienação	46
5. Resolução.....	46
6. Extinção.....	46
7. Desapropriação	46
8. Lei vigente	47
9. Do registro.....	47
10. Regime normativo.....	47
11. Constituição	47
11.1. Constituição por pessoas de direito público interno	48
12. Direito comparado	50
12.1. Direito alemão	50
12.1.1. Conceito.....	50
12.2. Direito italiano	53
12.2.1. Conceito	53
12.2.2. Objeto	53
Art. 1.225, III.....	54
1. Introdução	54
2. Perfil.....	55
3. Diferenças comparativas	56
Art. 1.225, IV	56
1. Conceito.....	56
2. Definição	57
3. Conteúdo	58
4. Registro	58
Art. 1.225, V	59
Art. 1.225, VI.....	60
Art. 1.225, VII	60
1. Introdução	60
2. Noção da promessa de venda.....	61
3. O direito real.....	61

Art. 1.225, VIII.....	62
1. Introdução	62
2. Direito comparado	63
Art. 1.225, IX	64
1. Introdução	64
2. Aeronaves e navios	65
Art. 1.225, X.....	66
Art. 1.225, XI	67
1. A concessão de uso especial para fins de moradia.....	67
2. A Fonte Constitucional: arts. 182 e 183 da CF/88.....	68
2.1. Proteção aos direitos fundamentais e a relativização do conceito de <i>interesse público</i>	69
3. A concessão de uso para fins de moradia	70
3.1. Requisitos para a concessão.....	70
3.2. Modalidades de concessão	72
3.3. Meios processuais para a defesa da concessão	73
3.3.1. Tutela petítória	73
3.3.2. Tutela possessória.....	74
3.4. Extinção da concessão.....	74
Art. 1.225, XII.....	75
1. A concessão de direito real de uso.....	75
1.1. Requisitos para a concessão.....	75
1.1.1. Posse	75
1.1.2. Tempo.....	76
1.1.3. Gratuidade e soma das posses	76
1.1.4. Substituição do imóvel ocupado	76
Art. 1.226	77
1. Tradição	77
2. Tentativa de sistematização dos efeitos da tradição	78
3. A <i>traditio</i> no Direito Romano	88
4. A <i>traditio</i> nas fontes.....	93
5. Transmissão da propriedade pelo credor pignoratício.....	93
6. Transmissão da posse e da propriedade nas fontes e interpolação....	95

7. Condições para haver tradição.....	98
8. A teoria contratual da tradição	99
9. Formas de <i>traditio ficta</i>	100
10. Tradição e efeitos do contrato no Direito brasileiro.....	101
11. Casos em que se dispensa a tradição no sistema pátrio	108
12. O papel da tradição	110
Art. 1.227	111
1. Teoria registral	111
2. Do Registro Imobiliário.....	118
3. Princípios	121
3.1. Princípio de instância.....	122
3.2. Princípio de inscrição.....	122
3.3. Princípio da unitariedade.....	126
3.4. Princípio de disponibilidade.....	127
3.5. Princípio de legalidade.....	127
3.6. Princípio de especialidade	128
3.7. Princípio de prioridade.....	129
3.8. Princípio de continuidade	131
3.9. Princípio da fé pública.....	133
4. O caráter de ordem pública do Registro	137
5. O registro no Cartório de Imóveis.....	138
6. Transmissão entre vivos.....	139
7. Direito anterior.....	141
Título III – Da Propriedade.....	143
Capítulo I – Da Propriedade em Geral.....	143
Seção I – Disposições Preliminares	143
Art. 1.228	143
1. Referência ao núcleo universal do direito de propriedade	144
2. A coisa	145
3. Origens históricas.....	149
4. Direito comparado	152

5. O direito de reavê-la	154
Art. 1.228, § 1º	154
1. A função social da propriedade e suas finalidades econômico- sociais	155
2. A preservação da flora, da fauna e das belezas naturais	163
3. Casuística	166
Art. 1.228, § 2º	169
Art. 1.228, § 3º	171
1. Desapropriação por interesse social	171
2. Casuística	176
3. Requisição	176
Art. 1.228, § 4º	177
1. Posse <i>pro-labore</i>	177
2. Casuística	178
Art. 1.228, § 5º	179
1. O juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário	179
2. Transmissão da propriedade e pagamento do preço	180
Art. 1.229	184
Art. 1.230	188
Art. 1.230, parágrafo único	190
Art. 1.231	190
Art. 1.232	194
 Seção II – Da descoberta	 195
Art. 1.233	195
Art. 1.233, parágrafo único	199
Art. 1.234	200
Art. 1.234, parágrafo único	202
Art. 1.235	203
Art. 1.236	204
Art. 1.237	204
Art. 1.237, parágrafo único	206

Capítulo II – Da Aquisição da Propriedade Imóvel	209
Seção I – Da Usucapião	209
Art. 1.238	209
1. Direito anterior	209
2. A posse como elemento essencial da usucapião extraordinária	213
2.1. O problema da interversão da posse	216
3. O tempo e a necessidade de continuidade da posse	217
3.1. Comprovação da continuidade pelos atos de conservação. A <i>possessio ad intervalla</i>	219
3.2. Interrupção da posse	220
Art. 1.239	221
1. Direito anterior	222
2. Requisitos genéricos e comuns à usucapião extraordinária	222
3. Requisitos específicos	223
3.1. Ausência de domínio. A prova de fato negativo	223
3.2. A posse sobre área rural.....	224
3.3. Posse justa	225
3.4. Lapso temporal. <i>Acessio e successio possessionis</i>	225
3.5. Procedimento judicial	226
Art. 1.240	227
1. Direito anterior	227
2. Características da usucapião especial urbana	228
3. Elementos da usucapião especial urbana	229
3.1. A posse.....	229
3.2. Tempo.....	230
4. Nota sobre a usucapião especial coletiva.....	231
Art. 1.240-A	232
1. Da usucapião familiar	232
2. A proteção pela usucapião familiar	233
3. Posse direta	234
4. Limitação do imóvel e do pedido.....	234

5. Abandono voluntário e involuntário	234
6. Tempo.....	235
Art. 1.241	235
1. Natureza do provimento jurisdicional que reconhece a usucapião	236
2. Eficácia preponderantemente declaratória	237
Art. 1.242	239
1. Direito anterior	239
2. Requisitos específicos.....	241
2.1. Justo título	241
2.2. A boa-fé.....	244
2.3. A prova da boa-fé	249
2.4. Natureza especial do justo título para a abreviação (<i>abkürzung</i>) do prazo	250
2.4.1. Título oneroso e gratuito.....	252
2.5. Requisitos adicionais e indeterminados.....	252
Art. 1.243	253
1. Direito anterior	253
2. A transmissão da posse por ato <i>inter vivos</i> ou <i>causa mortis</i>	255
2.1. Mecanismo da <i>successio possessionis</i>	256
2.2. A <i>accessio possessionis</i>	257
Art. 1.244	260
1. Direito anterior	260
2. Prescrição aquisitiva e extintiva.....	261
2.1. Causas de suspensão e interrupção da prescrição	262
 Seção II – Da aquisição pelo Registro do Título	 263
Art. 1.245	263
1. Direito anterior	264
2. Aquisição derivada pelo registro	266
2.1. O registro como prova do domínio.....	267
Art. 1.246	269
1. Direito anterior	269

2. A aplicação do princípio <i>prior in tempore</i>	269
2.1. Apresentação simultânea de títulos para registro	271
Art. 1.247	271
1. Direito anterior	271
2. Possibilidade de retificação e invalidação do registro.....	272
3. A proteção ao terceiro de boa-fé e a aquisição a <i>non domino</i>	273
Seção III – Da Aquisição por Acesso.....	275
Art. 1.248	275
1. Direito anterior	275
2. Natureza jurídica da aquisição. Modo originário de aquisição	276
2.1. Classificação das acessões	277
Subseção I – Das Ilhas.....	278
Art. 1.249	278
1. Direito anterior	279
2. A formação de ilhas. A distinção entre águas públicas e privadas	279
Subseção II – Da Aluvião	281
Art. 1.250	281
1. Direito anterior	281
2. A aluvião e sua caracterização específica	282
2.1. A aluvião imprópria	283
Subseção III – Da Avulsão	284
Art. 1.251	284
1. Direito anterior	284
2. Distinção entre avulsão e aluvião	285
2.1. Tutela específica ou ressarcitória.....	287
Subseção IV – Do Álveo Abandonado.....	287
Art. 1.252	287
1. Direito anterior	288
2. O conceito de álveo abandonado	289

Subseção V – Das Construções e Plantações	290
Art. 1.253	290
1. Direito anterior	291
2. Acessões industriais e presunção <i>iuris tantum</i>	292
2.1. Acessões industriais e direito de superfície	293
Art. 1.254	293
1. Direito anterior	293
2. A acessão e a incorporação dos bens acedidos	294
Art. 1.255	296
1. Direito anterior	297
2. O regime inovador pela possibilidade de inversão do <i>princípio superficies solo cedit</i>	297
Art. 1.256	299
1. Direito anterior	299
2. Ambivalência da má-fé. Favorecimento do proprietário.....	300
2.1. A má-fé do construtor ou plantador. Possibilidade de usucapião da superfície.....	301
Art. 1.257	301
1. Direito anterior	302
2. A tutela do proprietário das sementes e materiais de boa-fé.....	302
2.1. Indenização do terceiro.....	303
Art. 1.258	304
1. Direito anterior	304
2. A ocupação de terreno vicinal e a valoração da função social.....	305
2.1. Critérios para legitimar a acessão de terreno vicinal.....	306
2.2. A acessão do terreno invadido e a preservação da unidade funcional	308
Art. 1.259	311
1. Direito anterior	311
2. Requisitos para a acessão de terreno vicinal em porção superior a 1/20 avos.....	312
2.1. Diferenças entre os arts. 1.258 e 1.259.....	312
2.2. Construtor ou plantador de má-fé.....	313

Capítulo III – Da Aquisição da Propriedade Móvel.....	315
Seção I – Da Usucapião	315
Art. 1.260	315
1. Direito anterior	315
2. Aquisição da propriedade móvel pela usucapião	321
2.1. Requisitos legais	322
2.2. Requisitos específicos. Justo título e boa-fé.....	323
Art. 1.261	325
1. Direito anterior	326
2. Requisitos legais para a modalidade extraordinária.....	327
2.1. Usucapião e prescrição da pretensão punitiva	331
Art. 1.262	332
1. Direito anterior	332
2. <i>Acessio</i> e <i>successio possessionis</i>	332
3. Suspensão e interrupção da posse	334
Seção II – Da Ocupação	335
Art. 1.263	335
1. Direito anterior	335
2. Caracteres e natureza jurídica da ocupação	337
2.1. Suporte fático da ocupação	339
3. A ocupação por invenção.....	340
4. A ocupação de tesouros	342
Seção III – Do Achado do Tesouro	342
Art. 1.264.....	342
1. Direito anterior	342
2. A qualificação de tesouro para fins legais.....	343
2.1. Repartição do tesouro.....	344
2.2. Depósito vetusto de coisas preciosas	345
2.3. Bens ocultados.....	346

Art. 1.265	347
1. Direito anterior	347
2. A titularidade do tesouro e a distinção da acessão.....	348
Art. 1.266	349
1. Direito anterior	350
2. O tesouro e o regime jurídico da enfiteuse	350
 Seção IV – Da Tradição.....	 351
 Art. 1.267	 351
1. Direito anterior	352
2. Aquisição derivada da propriedade.....	355
2.1. Tradição ficta.....	356
Art. 1.268	358
1. Direito anterior	358
2. A aquisição <i>a non domino</i> pela oferta pública.....	362
 Seção V – Da Especificação	 365
 Art. 1.269	 365
1. Direito anterior	365
2. A natureza jurídica e topologia da especificação.....	367
Art. 1.270	368
1. Direito anterior	369
2. Especificação com materiais de terceiros	370
Art. 1.271	372
1. Direito anterior	372
2. O dever de indenizar pela impossibilidade de repristinação	373
 Seção VI – Da Confusão, da Comissão e da Adjunção	 374
 Art. 1.272	 374
1. Direito anterior	375
2. Distinção e natureza jurídica	376

Art. 1.273	377
1. Direito anterior	378
2. Direito à indenização. A influência da má-fé	379
Art. 1.274.....	380
1. Direito anterior	380
2. Aplicação analógica das regras da especificação.....	381
Capítulo IV – Da Perda da Propriedade.....	383
Art. 1.275	383
1. Introdução	383
Art. 1.275, I.....	386
1. Direito Romano	387
2. Direito Francês.....	388
2.1. A <i>cláusula dessaisine-saisine</i>	388
Art. 1.275, II	389
Art. 1.275, III.....	390
1. Direito comparado	391
Art. 1.275, IV	392
Art. 1.275, V.....	393
Art. 1.275, parágrafo único	394
Art. 1.276	395
Art. 1.276, § 1º	397
Art. 1.276, § 2º	398
Bibliografia.....	399