

*Maria Helena Diniz*

Mestre e Doutora em Teoria Geral do Direito e Filosofia do Direito pela PUCSP. Livre-docente e Titular de Direito Civil da PUCSP por concurso de títulos e provas. Professora de Direito Civil no curso de graduação da PUCSP. Professora de Filosofia do Direito, de Teoria Geral do Direito e de Direito Civil Comparado nos cursos de pós-graduação (mestrado e doutorado) em Direito da PUCSP. Coordenadora do Núcleo de Pesquisa em Direito Civil Comparado nos cursos de pós-graduação em Direito da PUCSP. Professora Emérita da Faculdade de Direito de Itu. Membro benemérito do Instituto Sílvio Meira, Membro da Academia Paulista de Direito (cadeira 62 – patrono Oswaldo Aranha Bandeira de Mello), da Academia Notarial Brasileira (cadeira 16 – patrono Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda), do Instituto dos Advogados de São Paulo e do Instituto de Direito Comparado Luso-Brasileiro. Presidente do Instituto Internacional de Direito.

# CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO

Direito das Coisas

4

34ª edição

Revista, ampliada e atualizada

De acordo com as Leis n. 13.777/2018 (multipropriedade)  
e 13.874/2019

2020

saraiva  jur

# Índice

Prefácio .....	15
----------------	----

## Capítulo I

### **Introdução ao direito das coisas**

1. <i>Conceito, classificação e conteúdo do direito das coisas</i> .....	19
2. <i>Distinção entre direitos reais e pessoais</i> .....	26
3. <i>Conceito, caracteres fundamentais e classificação dos direitos reais</i> .....	36
4. <i>Objeto dos direitos reais</i> .....	40
5. <i>Noções gerais sobre a sub-rogação real</i> .....	42

## Capítulo II

### **Da posse**

1. <i>Origem da posse</i> .....	47
2. <i>Conceito de posse e seus elementos constitutivos</i> .....	49
3. <i>Objeto da posse</i> .....	61
4. <i>Natureza da posse</i> .....	67
5. <i>Suas modalidades</i> .....	71
6. <i>Modos aquisitivos da posse</i> .....	85
7. <i>Perda da posse</i> .....	95
8. <i>Efeitos da posse</i> .....	101

## Capítulo III

### **Da propriedade**

1. <i>Noções gerais sobre propriedade</i> .....	127
<b>A.</b> Breve notícia histórica do direito de propriedade .....	127
<b>B.</b> Fundamento jurídico do domínio.....	132
<b>C.</b> Conceito e elementos constitutivos da propriedade .....	134
<b>D.</b> Caracteres da propriedade .....	138

<b>E.</b> Objeto da propriedade.....	140
<b>F.</b> Espécies de propriedade .....	143
<b>G.</b> Responsabilidade civil do proprietário.....	143
<b>H.</b> Tutela específica do domínio.....	145
2. <i>Propriedade imóvel</i> .....	151
<b>A.</b> Da aquisição da propriedade imobiliária .....	151
<b>a.1.</b> Classificação dos modos de adquirir .....	151
<b>a.2.</b> Aquisição pelo registro do título .....	157
<b>a.3.</b> Aquisição por acessão.....	164
<b>a.3.1.</b> Conceito e modalidades .....	164
<b>a.3.2.</b> Acessões naturais .....	166
<b>a.3.3.</b> Acessões artificiais.....	173
<b>a.4.</b> Aquisição por usucapião .....	180
<b>a.4.1.</b> Origem histórica .....	180
<b>a.4.2.</b> Conceito e fundamento .....	182
<b>a.4.3.</b> Requisitos da usucapião.....	184
<b>a.4.4.</b> Espécies.....	197
<b>a.5.</b> Aquisição por legitimação fundiária .....	218
<b>B.</b> Perda da propriedade imóvel.....	219
<b>b.1.</b> Generalidades .....	219
<b>b.2.</b> Alienação .....	222
<b>b.3.</b> Renúncia.....	223
<b>b.4.</b> Abandono.....	223
<b>b.5.</b> Perecimento do imóvel.....	226
<b>b.6.</b> Desapropriação administrativa.....	227
<b>b.7.</b> Requisição.....	237
<b>b.8.</b> Desapropriação judicial baseada na posse <i>pro labore</i> .....	238
<b>C.</b> Condomínio .....	248
<b>c.1.</b> Conceito .....	248
<b>c.2.</b> Classificação do condomínio.....	250
<b>c.3.</b> Direitos e deveres dos condôminos.....	251
<b>c.4.</b> Administração do condomínio .....	259
<b>c.5.</b> Extinção do condomínio .....	261
<b>c.6.</b> Condomínios especiais .....	264
<b>c.6.1.</b> Condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas.....	264
<b>c.6.2.</b> Condomínio em edifício de apartamentos ou condomínio edilício.....	265

<b>c.6.2.1.</b>	Sua origem.....	265
<b>c.6.2.2.</b>	Natureza jurídica.....	267
<b>c.6.2.3.</b>	Instituição e constituição.....	270
<b>c.6.2.4.</b>	Direitos e deveres dos condôminos.....	272
<b>c.6.2.5.</b>	Administração.....	289
<b>c.6.2.6.</b>	Extinção.....	295
<b>c.6.3.</b>	Condomínio de lotes.....	297
<b>c.6.4.</b>	Fundo de investimento.....	298
<b>c.6.5.</b>	Multipropriedade imobiliária.....	299
<b>c.6.5.1.</b>	Generalidades.....	299
<b>c.6.5.2.</b>	Multipropriedade como regime condominial.....	302
<b>c.6.5.3.</b>	Direitos do multiproprietário.....	306
<b>c.6.5.4.</b>	Obrigações do multiproprietário.....	306
<b>c.6.5.5.</b>	Transferência da multipropriedade.....	308
<b>c.6.5.6.</b>	Administração da multipropriedade.....	308
<b>c.6.5.7.</b>	Renúncia ao direito de multipropriedade..	309
<b>c.6.5.8.</b>	Efeitos de inadimplência obrigacional.....	309
<b>c.6.6.</b>	Loteamento fechado.....	310
<b>D.</b>	Restrições ao direito de propriedade.....	316
<b>d.1.</b>	Fundamento das limitações à propriedade.....	316
<b>d.2.</b>	Natureza e classificação das restrições ao domínio.....	317
<b>d.3.</b>	Restrições à propriedade em virtude de interesse social.....	319
<b>d.3.1.</b>	Restrições constitucionais.....	319
<b>d.3.2.</b>	Restrições administrativas.....	323
<b>d.3.3.</b>	Limitação ao direito de propriedade rural.....	328
<b>d.3.4.</b>	Limitações de natureza militar.....	330
<b>d.3.5.</b>	Restrição em razão de lei eleitoral.....	331
<b>d.4.</b>	Limitações ao domínio baseadas no interesse privado.....	331
<b>d.4.1.</b>	Dos direitos de vizinhança: conceito e fundamento .	331
<b>d.4.2.</b>	Restrições ao direito de propriedade quanto à intensidade de seu exercício: o uso normal e o uso anormal da propriedade.....	333
<b>d.4.3.</b>	Limitações legais à propriedade similares às servidões	340
<b>d.4.3.1.</b>	Das árvores limítrofes.....	340
<b>d.4.3.2.</b>	Da passagem forçada.....	342
<b>d.4.3.3.</b>	Da passagem de cabos e tubulações.....	345
<b>d.4.3.4.</b>	Das águas.....	346
<b>d.4.4.</b>	Restrições oriundas das relações de contiguidade entre dois imóveis.....	353
<b>d.4.4.1.</b>	Dos limites entre prédios.....	353

<b>d.4.4.2.</b> Direito de tapagem.....	357
<b>d.4.4.3.</b> Direito de construir.....	360
3. <i>Formas de aquisição e perda da propriedade móvel</i> .....	374
<b>A.</b> Noções gerais .....	374
<b>B.</b> Modalidades aquisitivas e extintivas da propriedade mobiliária .....	376
<b>b.1.</b> Modos originários de aquisição e perda da propriedade móvel .....	376
<b>b.1.1.</b> Ocupação.....	376
<b>b.1.2.</b> Usucapião.....	382
<b>b.2.</b> Modos derivados de aquisição e perda da propriedade móvel .....	384
<b>b.2.1.</b> Especificação .....	384
<b>b.2.2.</b> Confusão, comistão e adjunção .....	387
<b>b.2.3.</b> Tradição .....	388
4. <i>Propriedade resolúvel</i> .....	394
<b>A.</b> Conceito .....	394
<b>B.</b> Efeitos .....	396
5. <i>Propriedade literária, científica e artística</i> .....	400
<b>A.</b> Natureza jurídica e conceito .....	400
<b>B.</b> Direitos autorais .....	405
<b>b.1.</b> Conteúdo.....	405
<b>b.2.</b> Direitos do autor .....	408
<b>b.3.</b> Limitações aos direitos do autor.....	412
<b>b.4.</b> Duração dos direitos do autor .....	416
<b>b.5.</b> Cessão dos direitos do autor .....	417
<b>b.6.</b> Sanções à violação dos direitos autorais.....	419
<b>b.7.</b> Desapropriação de obras publicadas .....	421

## Capítulo IV

### Direitos reais sobre coisas alheias

1. <i>Introdução aos direitos reais sobre coisas alheias</i> .....	427
<b>A.</b> Conceito .....	427
<b>B.</b> Espécies.....	428
<b>C.</b> Constituição por atos <i>inter vivos</i> .....	430
2. <i>Direitos reais limitados de gozo ou fruição</i> .....	434

<b>A.</b> Enfitese .....	434
<b>a.1.</b> Histórico .....	434
<b>a.2.</b> Natureza jurídica .....	437
<b>a.3.</b> Conceito .....	439
<b>a.4.</b> Objeto .....	440
<b>a.5.</b> Constituição .....	443
<b>a.6.</b> Analogia com outros institutos .....	445
<b>a.7.</b> Direitos e deveres do enfiteuta .....	445
<b>a.8.</b> Direitos e obrigações do senhorio direto.....	451
<b>a.9.</b> Extinção da enfiteuse .....	454
<b>B.</b> Servidões prediais .....	462
<b>b.1.</b> Conceito .....	462
<b>b.2.</b> Finalidade .....	464
<b>b.3.</b> Princípios fundamentais .....	465
<b>b.4.</b> Natureza jurídica .....	468
<b>b.5.</b> Classificação .....	471
<b>b.6.</b> Modos de constituição.....	475
<b>b.7.</b> Direitos e deveres dos proprietários dos prédios dominante e serviente .....	480
<b>b.8.</b> Proteção jurídica.....	482
<b>b.9.</b> Extinção.....	483
<b>C.</b> Usufruto.....	490
<b>c.1.</b> Conceito .....	490
<b>c.2.</b> Objeto .....	491
<b>c.3.</b> Caracteres jurídicos .....	494
<b>c.4.</b> Espécies de usufruto .....	495
<b>c.5.</b> Modos constitutivos.....	501
<b>c.6.</b> Analogia com outros institutos .....	502
<b>c.7.</b> Direitos e obrigações do usufrutuário .....	504
<b>c.8.</b> Direitos e deveres do nu-proprietário.....	510
<b>c.9.</b> Extinção do usufruto.....	512
<b>D.</b> Uso.....	521
<b>d.1.</b> Conceito .....	521
<b>d.2.</b> Caracteres .....	522
<b>d.3.</b> Objeto .....	522
<b>d.4.</b> Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso .....	523
<b>d.5.</b> Modos de constituição.....	526
<b>d.6.</b> Direitos e deveres do usuário .....	526
<b>d.7.</b> Extinção.....	527

<b>E.</b>	Habitação.....	530
<b>e.1.</b>	Conceito e caracteres .....	530
<b>e.2.</b>	Direitos e obrigações do habitador.....	530
<b>e.3.</b>	Extinção.....	531
<b>F.</b>	Superfície .....	532
<b>G.</b>	Laje.....	547
<b>H.</b>	Legitimação de posse .....	549
3.	<i>Direitos reais de garantia</i> .....	552
<b>A.</b>	Introdução aos direitos reais de garantia .....	552
<b>a.1.</b>	Histórico .....	552
<b>a.2.</b>	Conceito .....	554
<b>a.3.</b>	Requisitos.....	555
<b>a.4.</b>	Efeitos .....	561
<b>a.5.</b>	Vencimento .....	566
<b>B.</b>	Penhor .....	572
<b>b.1.</b>	Conceito e caracteres .....	572
<b>b.2.</b>	Modos de constituição.....	575
<b>b.3.</b>	Direitos e deveres do credor pignoratício.....	577
<b>b.4.</b>	Direitos e obrigações do devedor pignoratício .....	580
<b>b.5.</b>	Espécies de penhor.....	581
<b>b.5.1.</b>	Penhor legal .....	581
<b>b.5.2.</b>	Penhor rural .....	585
<b>b.5.3.</b>	Penhor industrial .....	591
<b>b.5.4.</b>	Penhor mercantil .....	592
<b>b.5.5.</b>	Penhor de direitos.....	594
<b>b.5.6.</b>	Penhor de títulos de crédito .....	597
<b>b.5.7.</b>	Penhor de veículos.....	601
<b>b.6.</b>	Extinção do penhor .....	602
<b>C.</b>	Anticrese .....	610
<b>c.1.</b>	Conceito e caracteres.....	610
<b>c.2.</b>	Direitos e deveres do credor anticrético.....	613
<b>c.3.</b>	Direitos e obrigações do devedor anticrético .....	615
<b>c.4.</b>	Extinção da anticrese.....	616
<b>D.</b>	Hipoteca .....	619
<b>d.1.</b>	Conceito e caracteres jurídicos .....	619
<b>d.2.</b>	Requisitos.....	622
<b>d.3.</b>	Efeitos .....	635
<b>d.4.</b>	Remição hipotecária.....	643

<b>d.5.</b> Espécies de hipoteca.....	647
<b>d.5.1.</b> Hipoteca convencional.....	647
<b>d.5.2.</b> Hipoteca legal.....	648
<b>d.5.3.</b> Hipoteca judicial.....	653
<b>d.5.4.</b> Hipoteca censual.....	656
<b>d.6.</b> Extinção da hipoteca.....	657
<b>E.</b> Alienação fiduciária em garantia.....	666
<b>e.1.</b> Breve notícia histórica.....	666
<b>e.2.</b> Conceito e caracteres.....	668
<b>e.3.</b> Requisitos.....	671
<b>e.4.</b> Direitos e obrigações do fiduciante.....	678
<b>e.5.</b> Direitos e deveres do fiduciário.....	683
<b>e.6.</b> Execução do contrato.....	685
<b>e.7.</b> Extinção da propriedade fiduciária.....	689
4. <i>Direito real de aquisição</i> .....	694
<b>A.</b> Generalidades.....	694
<b>B.</b> Compromisso ou promessa irrevogável de venda.....	696
<b>b.1.</b> Histórico.....	696
<b>b.2.</b> Conceito.....	699
<b>b.3.</b> Requisitos.....	701
<b>b.4.</b> Efeitos jurídicos.....	705
<b>b.5.</b> Execução.....	708
<b>b.6.</b> Extinção.....	708
Bibliografia.....	713