

Carlos Roberto Gonçalves

Direito Civil BRASILEIRO

DIREITO DAS COISAS

21ª edição
revista, atualizada
e reformulada

5



saraiva **jur**

- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Data do fechamento do livro: 26/10/2025
- O autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright ©2025 by SRV Editora Ltda.
Publicada pelo selo **SaraivaJUR**
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
- Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da SRV Editora Ltda.
- Capa: Tiago Della Rosa
- CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO.
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

G625d
21. ed.

Gonçalves, Carlos Roberto, 1938
Direito civil brasileiro : 5 : direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. - 21. ed. - Rio de Janeiro : Saraiva Jur, 2026.

Inclui bibliografia
ISBN 9786584004504

1. Direitos reais - Brasil. 2. Propriedade - Brasil. I. Título.



25-101256.0

CDU: 347.2(81)

Carla Rosa Martins Gonçalves - Bibliotecária - CRB-7/4782

ÍNDICE

INTRODUÇÃO

1. Direito das coisas	1
1.1. Conceito.....	1
1.2. Evolução histórica	2
1.3. Conteúdo.....	4
2. Direitos reais e pessoais	6
2.1. Caracteres distintivos	8
2.2. Princípios fundamentais dos direitos reais.....	9
3. Figuras híbridas ou intermédias	14
3.1. Obrigações <i>propter rem</i>	15
3.2. Ônus reais	17
3.3. Obrigações com eficácia real	17

TÍTULO I DA POSSE

CAPÍTULO I NOÇÕES GERAIS SOBRE A POSSE

1. Introdução ao estudo da posse	18
1.1. As dificuldades do estudo do tema	18
1.2. Fundamento da posse. <i>Jus possessionis</i> e <i>jus possidendi</i>	19
2. Origem histórica da posse	20
3. Teorias sobre a posse	21
3.1. Teoria subjetiva de Savigny	21
3.2. Teoria objetiva de Ihering.....	23
3.3. Teorias sociológicas	26
4. Conceito de posse	28
5. Posse e detenção	30
6. Posse e quase posse.....	33
7. O objeto da posse e a posse dos direitos pessoais	33
8. Natureza jurídica da posse	37

CAPÍTULO II

CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

1. Espécies de posse	41
2. Posse direta e posse indireta.....	41
3. Posse exclusiva, composses e posses paralelas.....	44
4. Posse justa e posse injusta.....	46
5. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	52
6. Posse nova e posse velha.....	57
7. Posse natural e posse civil ou jurídica.....	58
8. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	59
9. Posse <i>pro diviso</i> e posse <i>pro indiviso</i>	60

CAPÍTULO III

DA AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

1. Introdução	61
2. Modos de aquisição da posse.....	62
2.1. Modos originários de aquisição da posse.....	62
2.1.1. Apreensão da coisa	63
2.1.2. Exercício do direito.....	64
2.1.3. Disposição da coisa ou do direito.....	64
2.2. Modos derivados de aquisição da posse.....	64
2.2.1. Tradição.....	65
2.2.2. Sucessão na posse.....	67
3. Quem pode adquirir a posse	69
4. Perda da posse.....	71
5. Recuperação de coisas móveis e títulos ao portador.....	74
6. Perda da posse para o ausente.....	75

CAPÍTULO IV

DOS EFEITOS DA POSSE

1. Tutela da posse.....	77
1.1. Introdução	77
1.2. A proteção possessória	78
2. Ações possessórias em sentido estrito	79
2.1. Legitimação ativa e passiva	79
2.2. Conversão de ação possessória em ação de indenização	82
3. Ações possessórias na técnica do Código de Processo Civil	83
3.1. A fungibilidade dos interditos	83
3.2. Cumulação de pedidos	84

3.3. Caráter dúplice das ações possessórias.....	84
3.4. Distinção entre juízo possessório e juízo petitório. A exceção de domínio...	86
3.5. Procedimento: ação de força nova e ação de força velha. Ação possessória relativa a coisa móvel	87
3.6. A exigência de prestação de caução	88

CAPÍTULO V

DA MANUTENÇÃO E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

1. Características e requisitos.....	90
1.1. Introdução.....	90
1.2. Posse.....	90
1.3. Turbação	92
1.4. Esbulho	93
1.5. Data da turbação ou do esbulho.....	95
1.6. Continuação ou perda da posse.....	96
2. O procedimento.....	96
2.1. A petição inicial.....	96
2.2. Da liminar	98
2.2.1. Concessão de liminar contra pessoa jurídica de direito público...	101
2.2.2. Recurso cabível.....	102
2.2.3. Execução da decisão concessiva de liminar	102
2.3. Contestação e procedimento comum.....	103
3. Execução da sentença.....	104
4. Embargos do executado e de retenção por benfeitorias.....	104
5. Embargos de terceiro.....	105

CAPÍTULO VI

DO INTERDITO PROIBITÓRIO

1. Características e requisitos.....	106
2. Cominação de pena pecuniária.....	107

CAPÍTULO VII

AÇÕES AFINS AOS INTERDITOS POSSESSÓRIOS

1. Ação de imissão na posse	109
1.1. Características e natureza jurídica	109
1.2. Imissão na posse e reivindicatória.....	111
2. Ação de nunciação de obra nova.....	113
2.1. Conteúdo e pressupostos.....	113
2.2. Legitimidade para a ação.....	116

3. Embargos de terceiro.....	117
3.1. Introdução	117
3.2. Pressupostos.....	119
3.3. Parte equiparada a terceiro.....	120
3.4. Legitimidade ativa e passiva. A legitimidade ativa do cônjuge	121
3.5. Caso especial: embargos do credor com garantia real.....	124
3.6. Fraude contra credores e fraude à execução	125
3.7. Procedimento.....	126

CAPÍTULO VIII

OS DEMAIS EFEITOS DA POSSE

1. A percepção dos frutos	129
1.1. Introdução	129
1.2. Noção e espécies de frutos	129
1.3. Regras da restituição (CC, arts. 1.214 a 1.216)	130
2. A responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa	132
3. A indenização das benfeitorias e o direito de retenção	132
3.1. O possuidor e os melhoramentos que realizou na coisa	132
3.2. Regras da indenização das benfeitorias (CC, arts. 1.219 a 1.222).....	134
3.3. Direito de retenção: conceito, fundamento, natureza jurídica e modo de exercício.....	136

TÍTULO II

DOS DIREITOS REAIS

CAPÍTULO ÚNICO

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Conceito.....	139
2. Espécies.....	142
3. Aquisição dos direitos reais.....	143

TÍTULO III

DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO I

DA PROPRIEDADE EM GERAL

1. Conceito.....	145
2. Elementos constitutivos da propriedade	146

3. Ação reivindicatória	147
3.1. Pressupostos e natureza jurídica	148
3.2. Objeto da ação reivindicatória	150
3.3. Legitimidade ativa e passiva	151
4. Outros meios de defesa da propriedade	153
4.1. Ação negatória	153
4.2. Ação de dano infecto	154
5. Caracteres da propriedade	155
6. Evolução do direito de propriedade. Função social da propriedade	156
7. Restrições ao direito de propriedade	157
8. Fundamento jurídico da propriedade	158
9. Da descoberta	160

CAPÍTULO II

DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

1. Introdução	163
2. Modos de aquisição	163
3. Conceito e fundamento	165
4. Espécies	168
4.1. Usucapião extraordinária	168
4.2. Usucapião ordinária	169
4.3. Usucapião especial	170
4.3.1. Usucapião especial rural	170
4.3.2. Usucapião especial urbana	172
4.3.2.1. Usucapião urbana individual do Estatuto da Cidade	174
4.3.2.2. Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade	176
4.3.2.3. Usucapião imobiliária administrativa	178
4.3.3. Usucapião familiar	180
4.4. Usucapião indígena	182
4.5. Usucapião extrajudicial	183
5. Pressupostos da usucapião	184
5.1. Coisa hábil	184
5.2. Posse	187
5.3. Tempo	191
5.4. Justo título	193
5.5. Boa-fé	195
6. Ação de usucapião	197
7. Do registro do título	201
8. Princípios que regem o registro de imóveis	202
8.1. Princípio da publicidade	202

8.2. Princípio da força probante (fé pública) ou presunção.....	203
8.3. Princípio da legalidade	204
8.4. Princípio da territorialidade	205
8.5. Princípio da continuidade.....	206
8.6. Princípio da prioridade.....	206
8.7. Princípio da especialidade.....	207
8.8. Princípio da instância	207
9. Matrícula, registro e averbação.....	208
10. Livros obrigatórios	209
11. Retificação do registro	210
12. Conceito e formas de acessão.....	211
13. Acessões físicas ou naturais.....	212
13.1. Acessão pela formação de ilhas	212
13.2. Aluvião.....	213
13.3. Avulsão.....	213
13.4. Álveo abandonado.....	214
14. Acessões industriais: construções e plantações	215

CAPÍTULO III

DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

1. Introdução.....	218
2. Da usucapião.....	218
3. Da ocupação.....	219
4. Do achado do tesouro	219
5. Da tradição	220
6. Da especificação.....	222
7. Da confusão, da comistão e da adjunção.....	222

CAPÍTULO IV

DA PERDA DA PROPRIEDADE

1. Introdução	223
2. Modos de perda	224
2.1. Perda pela alienação.....	224
2.2. Perda pela renúncia.....	224
2.3. Perda pelo abandono.....	224
2.4. Perda pelo perecimento da coisa	225
2.5. Perda da propriedade mediante desapropriação.....	225
2.5.1. Fundamento jurídico.....	225
2.5.2. Pressupostos para a desapropriação.....	227
2.5.3. Objeto da desapropriação.....	228

2.5.4. Processo de desapropriação.....	230
2.5.5. Montante da indenização.....	231
2.5.6. Retrocessão	234

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

1. Introdução	235
2. Do uso anormal da propriedade.....	236
2.1. Espécies de atos nocivos	236
2.2. Soluções para a composição dos conflitos	239
3. Das árvores limítrofes	241
4. Da passagem forçada	242
5. Da passagem de cabos e tubulações	244
6. Das águas	245
7. Dos limites entre prédios e do direito de tapagem	248
8. Do direito de construir	250
8.1. Limitações e responsabilidades	250
8.2. Devassamento da propriedade vizinha.....	252
8.3. Águas e beirais	254
8.4. Paredes divisórias	254
8.5. Do uso do prédio vizinho	256

CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO GERAL

1. Do condomínio voluntário.....	257
1.1. Conceito e espécies. O condomínio fechado ou condomínio de lotes	257
1.2. Direitos e deveres dos condôminos	260
1.3. Extinção do condomínio	264
1.4. Administração do condomínio	266
2. Do condomínio necessário.....	267

CAPÍTULO VII

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Considerações iniciais.....	269
2. Natureza jurídica	270
3. Instituição e constituição do condomínio	271
4. Estrutura interna do condomínio.....	275
5. Direitos e deveres dos condôminos.....	277
5.1. Deveres dos condôminos	277
5.2. Direitos dos condôminos	289

6. Da administração do condomínio em edificações.....	291
7. Da extinção do condomínio edilício.....	296
8. Do condomínio de lotes.....	297
9. Do condomínio em multipropriedade.....	299

CAPÍTULO VIII

DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

1. Conceito.....	300
2. Natureza jurídica	300
3. Causas de resolução da propriedade.....	301
3.1. Resolução pelo implemento da condição ou pelo advento do termo.....	301
3.2. Resolução por causa superveniente	302

CAPÍTULO IX

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

1. Conceito.....	303
2. Modos de constituição	307
3. Direitos e obrigações do fiduciante.....	308
4. Direitos e obrigações do fiduciário	309
5. Pacto comissório.....	309
6. Procedimento no caso de inadimplemento do contrato	310

TÍTULO IV

DA SUPERFÍCIE

1. Conceito.....	314
2. Modos de constituição.....	317
3. Transferência do direito de superfície.....	319
4. Extinção do direito de superfície.....	319

TÍTULO V

DAS SERVIDÕES

1. Conceito.....	321
2. Características das servidões.....	322
3. Classificação das servidões.....	324
4. Modos de constituição.....	326
4.1. Servidão constituída por ato humano	326
4.1.1. Negócio jurídico <i>causa mortis</i> ou <i>inter vivos</i>	326
4.1.2. Sentença proferida em ação de divisão.....	327
4.1.3. Usucapião.....	327
4.1.4. Destinação do proprietário	328

4.2. Servidão constituída por fato humano	329
5. Regulamentação das servidões	329
5.1. Obras necessárias à sua conservação e uso	329
5.2. Exercício das servidões	331
5.3. Remoção da servidão	331
6. Ações que protegem as servidões	333
7. Extinção das servidões	334

TÍTULO VI

DO USUFRUTO

1. Conceito	337
2. Características do usufruto	338
3. Modos de constituição	340
4. Coisas objeto de usufruto	341
5. Analogias com o fideicomisso, a enfiteuse e a locação	342
6. Espécies de usufruto	343
7. Dos direitos do usufrutuário	344
8. Modalidades peculiares de usufruto	347
8.1. Usufruto dos títulos de crédito	347
8.2. Usufruto de um rebanho	348
8.3. Usufruto de bens consumíveis (quase usufruto)	349
8.4. Usufruto de florestas e minas	349
8.5. Usufruto sobre universalidade ou quota-parte	350
9. Dos deveres do usufrutuário	351
9.1. Obrigações anteriores ao usufruto	351
9.2. Obrigações simultâneas ao usufruto	352
9.3. Obrigações posteriores ao usufruto	353
10. Da extinção do usufruto	353

TÍTULO VII

DO USO

1. Conceito e características	357
2. Objeto do uso	358
3. Necessidades pessoais e da família do usuário	358
4. Modos de extinção do uso	359

TÍTULO VIII

DA HABITAÇÃO

1. Conceito	360
2. Regulamentação legal	360

TÍTULO IX

DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

1. Conceito e características	363
2. Evolução da promessa de compra e venda no direito brasileiro	364
3. A disciplina do direito do promitente comprador no Código Civil de 2002.....	366

TÍTULO X

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

1. Conceito	373
2. Regulamentação legal.....	373

TÍTULO XI

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

1. Conceito	375
2. Regulamentação legal.....	375

TÍTULO XII

DA LAJE

1. Conceito	377
2. Regulamentação legal.....	377

TÍTULO XIII

DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA

(DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE)

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Conceito e características	380
2. Requisitos dos direitos reais de garantia	383
2.1. Requisitos subjetivos	383
2.2. Requisitos objetivos.....	385
2.3. Requisitos formais	386
3. Efeitos dos direitos reais de garantia	387
3.1. Direito de preferência	387
3.2. Direito de sequela	390
3.3. Direito de excussão	390
3.4. Indivisibilidade	391
4. Vencimento antecipado da dívida	392

5. Garantia real outorgada por terceiro.....	395
6. Cláusula comissória.....	395
7. Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida.....	397

CAPÍTULO II DO PENHOR

1. Conceito.....	398
2. Características.....	399
3. Objeto do penhor.....	399
4. Forma.....	401
5. Direitos do credor pignoratício.....	401
6. Obrigações do credor pignoratício.....	404
7. Direitos e obrigações do devedor pignoratício.....	405
8. Espécies de penhor.....	405
8.1. Penhor rural.....	405
8.1.1. Introdução.....	405
8.1.2. Penhor agrícola.....	408
8.1.3. Penhor pecuário.....	409
8.2. Penhor industrial e mercantil.....	410
8.3. Penhor de direitos e títulos de crédito.....	412
8.4. Penhor de veículos.....	417
8.5. Penhor legal.....	419
9. Extinção do penhor.....	422

CAPÍTULO III DA HIPOTECA

1. Conceito.....	425
2. Características.....	426
3. Requisitos jurídicos da hipoteca.....	427
3.1. Requisito objetivo. Hipoteca naval, aérea, de vias férreas e de recursos naturais.....	427
3.2. Requisito subjetivo.....	433
3.3. Requisito formal: título, especialização, registro.....	434
4. Espécies de hipoteca.....	438
4.1. Hipoteca convencional.....	438
4.2. Hipoteca legal.....	439
4.3. Hipoteca judicial.....	441
5. Pluralidade de hipotecas.....	442
6. Efeitos da hipoteca.....	444
6.1. Efeitos em relação ao devedor.....	445

6.2. Efeitos em relação ao credor	445
6.3. Efeitos em relação a terceiros	446
7. Direito de remição	446
8. Perempção da hipoteca	449
9. Prefixação do valor do imóvel hipotecado para fins de arrematação, adjudicação e remição	450
10. Hipotecas constituídas no período suspeito da falência	451
11. Instituição de loteamento ou condomínio no imóvel hipotecado	451
12. Cédula hipotecária	453
13. Execução da dívida hipotecária	454
14. Extinção da hipoteca	455

CAPÍTULO IV DA ANTICRESE

1. Conceito	459
2. Características	460
3. Efeitos da anticrese	460
4. Modos de extinção da anticrese	461

TÍTULO XIV DA ENFITEUSE

1. Conceito	462
2. Objeto da enfiteuse	462
3. Características da enfiteuse	463
4. Extinção da enfiteuse	463
<i>Bibliografia</i>	465