

*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. Sócia honorária do IBDFAM, 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, Membro honorário da Federação dos Advogados de Língua Portuguesa (FALP). Presidente do Instituto Internacional de Direito.

# Curso de **DIREITO CIVIL** Brasileiro

**Direito das Coisas**

**4**

**38ª edição**

**Revista e atualizada**

De acordo com as Leis n. 14.620/2023

e 14.711/2023

**2024**

**saraiva** 



**saraiva**  
EDUCAÇÃO

**saraiva** PSA

Av. Paulista, 901, Edifício CYK, 4º andar  
Bela Vista – São Paulo – SP – CEP 01310-100

**SAC**

sac.sets@saraivaeducacao.com.br

**Diretoria executiva** Flávia Alves Bravin  
**Diretoria editorial** Ana Paula Santos Matos  
**Gerência de produção e projetos** Fernando Penteado  
**Gerência de conteúdo e aquisições** Thais Cassoli Reato César  
**Gerência editorial** Lívia Céspedes

**Novos projetos** Aline Darcy Flôr de Souza  
Dalila Costa de Oliveira

**Edição** Deborah Caetano de Freitas Viadana

**Design e produção** Jeferson Costa da Silva (coord.)  
Rosana Peroni Fazolari  
Guilherme Salvador  
Lais Soriano  
Tiago Dela Rosa  
Verônica Pivisan Reis

**Planejamento e projetos** Cintia Aparecida dos Santos  
Daniela Maria Chaves Carvalho  
Emily Larissa Ferreira da Silva  
Kelli Priscila Pinto

**Diagramação** Rafael Cancio Padovan

**Revisão** Ivani A. M. Cazarim

**Capa** Lais Soriano

**Produção gráfica** Marli Rampim

Sergio Luiz Pereira Lopes

**Impressão e acabamento** Edições Loyola

ISBN 978-85-536-0769-3 OBRA COMPLETA  
DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)  
DE ACORDO COM ISBD  
VAGNER RODOLFO DA SILVA - CRB-8/9410

D585c Diniz, Maria Helena

Curso de Direito Civil Brasileiro : Direito das Coisas - Volume 4 / Maria Helena Diniz. - 38. ed. - São Paulo : SaraivaJur, 2024  
736 p.

ISBN: 978-85-5362-244-3 (Impresso)

1. Direito. 2. Direito Civil. I. Título.

2023-2642

CDD 347  
CDU 347

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Direito Civil 347  
2. Direito Civil 347

**Data de fechamento da edição: 9-11-2023**

Dúvidas? Acesse [www.saraivaeducacao.com.br](http://www.saraivaeducacao.com.br)

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.

CÓD OBRA

15861

CL

608715

CAE

844697

# Índice

Prefácio .....	XV
----------------	----

## Capítulo I Introdução ao direito das coisas

1. <i>Conceito, classificação e conteúdo do direito das coisas</i> .....	3
2. <i>Distinção entre direitos reais e pessoais</i> .....	10
3. <i>Conceito, caracteres fundamentais e classificação dos direitos reais</i> .....	20
4. <i>Objeto dos direitos reais</i> .....	24
5. <i>Noções gerais sobre a sub-rogação real</i> .....	26

## Capítulo II Da posse

1. <i>Origem da posse</i> .....	31
2. <i>Conceito de posse e seus elementos constitutivos</i> .....	33
3. <i>Objeto da posse</i> .....	45
4. <i>Natureza da posse</i> .....	51
5. <i>Suas modalidades</i> .....	55
6. <i>Modos aquisitivos da posse</i> .....	69
7. <i>Perda da posse</i> .....	79
8. <i>Efeitos da posse</i> .....	85

## Capítulo III Da Propriedade

1. <i>Noções gerais sobre propriedade</i> .....	111
<b>A.</b> <i>Breve notícia histórica do direito de propriedade</i> .....	111
<b>B.</b> <i>Fundamento jurídico do domínio</i> .....	116
<b>C.</b> <i>Conceito e elementos constitutivos da propriedade</i> .....	118

<b>D.</b> Caracteres da propriedade .....	122
<b>E.</b> Objeto da propriedade .....	124
<b>F.</b> Espécies de propriedade.....	127
<b>G.</b> Responsabilidade civil do proprietário.....	127
<b>H.</b> Tutela específica do domínio.....	129
<b>2. Propriedade imóvel.....</b>	<b>135</b>
<b>A. Da aquisição da propriedade imobiliária .....</b>	<b>135</b>
<b>a.1.</b> Classificação dos modos de adquirir .....	135
<b>a.2.</b> Aquisição pelo registro do título .....	141
<b>a.3.</b> Aquisição por acessão.....	148
<b>a.3.1.</b> Conceito e modalidades.....	148
<b>a.3.2.</b> Acessões naturais .....	150
<b>a.3.3.</b> Acessões artificiais.....	157
<b>a.4.</b> Aquisição por usucapião .....	164
<b>a.4.1.</b> Origem histórica .....	164
<b>a.4.2.</b> Conceito e fundamento .....	166
<b>a.4.3.</b> Requisitos da usucapião.....	168
<b>a.4.4.</b> Espécies.....	181
<b>a.5.</b> Aquisição por legitimação fundiária .....	202
<b>B.</b> Perda da propriedade imóvel.....	203
<b>b.1.</b> Generalidades .....	203
<b>b.2.</b> Alienação .....	206
<b>b.3.</b> Renúncia.....	207
<b>b.4.</b> Abandono.....	207
<b>b.5.</b> Perecimento do imóvel.....	210
<b>b.6.</b> Desapropriação administrativa.....	211
<b>b.7.</b> Requisição.....	221
<b>b.8.</b> Desapropriação judicial baseada na posse <i>pro labore</i> .....	222
<b>C.</b> Condomínio.....	232
<b>c.1.</b> Conceito .....	232
<b>c.2.</b> Classificação do condomínio.....	234
<b>c.3.</b> Direitos e deveres dos condôminos.....	235
<b>c.4.</b> Administração do condomínio .....	243
<b>c.5.</b> Extinção do condomínio.....	245
<b>c.6.</b> Condomínios especiais .....	248
<b>c.6.1.</b> Condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas.....	248
<b>c.6.2.</b> Condomínio em edifício de apartamentos ou condo- mínio edilício.....	249

<b>c.6.2.1.</b>	Sua origem.....	249
<b>c.6.2.2.</b>	Natureza jurídica.....	251
<b>c.6.2.3.</b>	Instituição e constituição.....	254
<b>c.6.2.4.</b>	Direitos e deveres dos condôminos.....	256
<b>c.6.2.5.</b>	Administração.....	273
<b>c.6.2.6.</b>	Extinção.....	281
<b>c.6.3.</b>	Condomínio de lotes.....	282
<b>c.6.4.</b>	Fundo de Investimento.....	284
<b>c.6.5.</b>	Multipropriedade imobiliária.....	287
<b>c.6.5.1.</b>	Generalidades.....	287
<b>c.6.5.2.</b>	Multipropriedade como regime condominial... ..	289
<b>c.6.5.3.</b>	Direitos do multiproprietário.....	293
<b>c.6.5.4.</b>	●brigações do multiproprietário.....	294
<b>c.6.5.5.</b>	Transferência da multipropriedade.....	295
<b>c.6.5.6.</b>	Administração da multipropriedade.....	295
<b>c.6.5.7.</b>	Renúncia ao direito de multipropriedade..	296
<b>c.6.5.8.</b>	Efeitos de inadimplência obrigacional.....	296
<b>c.6.6.</b>	Loteamento fechado.....	297
<b>D.</b>	Restrições ao direito de propriedade.....	303
<b>d.1.</b>	Fundamento das limitações à propriedade.....	303
<b>d.2.</b>	Natureza e classificação das restrições ao domínio.....	304
<b>d.3.</b>	Restrições à propriedade em virtude de interesse social.....	306
<b>d.3.1.</b>	Restrições constitucionais.....	306
<b>d.3.2.</b>	Restrições administrativas.....	310
<b>d.3.3.</b>	Limitação ao direito de propriedade rural.....	314
<b>d.3.4.</b>	Limitações de natureza militar.....	316
<b>d.3.5.</b>	Restrição em razão de lei eleitoral.....	317
<b>d.4.</b>	Limitações ao domínio baseadas no interesse privado.....	317
<b>d.4.1.</b>	Dos direitos de vizinhança: conceito e fundamento... ..	317
<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.....	319
<b>d.4.3.</b>	Limitações legais à propriedade similares às servidões....	326
<b>d.4.3.1.</b>	Das árvores limítrofes.....	326
<b>d.4.3.2.</b>	Da passagem forçada.....	328
<b>d.4.3.3.</b>	Da passagem de cabos e tubulações.....	331
<b>d.4.3.4.</b>	Das águas.....	332
<b>d.4.4.</b>	Restrições oriundas das relações de contiguidade entre dois imóveis.....	338

<b>d.4.4.1.</b> Dos limites entre prédios.....	338
<b>d.4.4.2.</b> Direito de tapagem.....	342
<b>d.4.4.3.</b> Direito de construir.....	345
3. <i>Formas de aquisição e perda da propriedade móvel</i> .....	359
<b>A.</b> Noções gerais.....	359
<b>B.</b> Modalidades aquisitivas e extintivas da propriedade mobiliária.....	361
<b>b.1.</b> Modos originários de aquisição e perda da propriedade móvel..	361
<b>b.1.1.</b> Ocupação.....	361
<b>b.1.2.</b> Usucapião.....	367
<b>b.2.</b> Modos derivados de aquisição e perda da propriedade móvel.....	370
<b>b.2.1.</b> Especificação .....	370
<b>b.2.2.</b> Confusão, comistão e adjunção.....	372
<b>b.2.3.</b> Tradição.....	374
4. <i>Propriedade resolúvel</i> .....	380
<b>A.</b> Conceito .....	380
<b>B.</b> Efeitos .....	382
5. <i>Propriedade literária, científica e artística</i> .....	386
<b>A.</b> Natureza jurídica e conceito .....	386
<b>B.</b> Direitos autorais .....	391
<b>b.1.</b> Conteúdo.....	391
<b>b.2.</b> Direitos do autor .....	394
<b>b.3.</b> Limitações aos direitos do autor.....	398
<b>b.4.</b> Duração dos direitos do autor .....	402
<b>b.5.</b> Cessão dos direitos do autor.....	403
<b>b.6.</b> Sanções à violação dos direitos autorais.....	405
<b>b.7.</b> Desapropriação de obras publicadas .....	407

## Capítulo IV

### Direitos reais sobre coisas alheias

1. <i>Introdução aos direitos reais sobre coisas alheias</i> .....	413
<b>A.</b> Conceito.....	413
<b>B.</b> Espécies.....	414
<b>C.</b> Constituição por atos “inter vivos” .....	417

2. <i>Direitos reais limitados de gozo ou fruição</i> .....	420
<b>A. Enfiteseu</b> .....	420
<b>a.1.</b> Histórico .....	420
<b>a.2.</b> Natureza jurídica .....	423
<b>a.3.</b> Conceito .....	425
<b>a.4.</b> Objeto .....	426
<b>a.5.</b> Constituição .....	429
<b>a.6.</b> Analogia com outros institutos .....	431
<b>a.7.</b> Direitos e deveres do enfiteuta .....	432
<b>a.8.</b> Direitos e obrigações do senhorio direto.....	437
<b>a.9.</b> Extinção da enfiteseu.....	440
<b>B. Servidões prediais</b> .....	448
<b>b.1.</b> Conceito .....	448
<b>b.2.</b> Finalidade .....	450
<b>b.3.</b> Princípios fundamentais.....	451
<b>b.4.</b> Natureza jurídica.....	454
<b>b.5.</b> Classificação .....	457
<b>b.6.</b> Modos de constituição.....	461
<b>b.7.</b> Direitos e deveres dos proprietários dos prédios dominante e serviente.....	466
<b>b.8.</b> Proteção jurídica.....	468
<b>b.9.</b> Extinção .....	469
<b>C. Usufruto</b> .....	476
<b>c.1.</b> Conceito .....	476
<b>c.2.</b> Objeto.....	477
<b>c.3.</b> Caracteres jurídicos.....	480
<b>c.4.</b> Espécies de usufruto .....	481
<b>c.5.</b> Modos constitutivos.....	487
<b>c.6.</b> Analogia com outros institutos .....	488
<b>c.7.</b> Direitos e obrigações do usufrutuário .....	490
<b>c.8.</b> Direitos e deveres do nu-proprietário .....	496
<b>c.9.</b> Extinção do usufruto.....	498
<b>D. Uso</b> .....	507
<b>d.1.</b> Conceito .....	507
<b>d.2.</b> Caracteres .....	508
<b>d.3.</b> Objeto.....	508
<b>d.4.</b> Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.....	509
<b>d.5.</b> Modos de constituição.....	512

<b>d.6.</b> Direitos e deveres do usuário.....	512
<b>d.7.</b> Extinção.....	513
<b>E.</b> Habitação.....	516
<b>e.1.</b> Conceito e caracteres .....	516
<b>e.2.</b> Direitos e obrigações do habitador.....	516
<b>e.3.</b> Extinção.....	517
<b>F.</b> Superfície .....	517
<b>G.</b> Laje.....	533
<b>H.</b> Legitimação de posse .....	535
<b>I.</b> Direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.....	537
3. Direitos reais de garantia.....	540
<b>A.</b> Introdução aos direitos reais de garantia .....	540
<b>a.1.</b> Histórico.....	540
<b>a.2.</b> Conceito .....	542
<b>a.3.</b> Requisitos.....	543
<b>a.4.</b> Efeitos .....	549
<b>a.5.</b> Vencimento .....	554
<b>B.</b> Penhor .....	560
<b>b.1.</b> Conceito e caracteres .....	560
<b>b.2.</b> Modos de constituição.....	563
<b>b.3.</b> Direitos e deveres do credor pignoratício.....	565
<b>b.4.</b> Direitos e obrigações do devedor pignoratício .....	568
<b>b.5.</b> Espécies de penhor.....	569
<b>b.5.1.</b> Penhor legal .....	569
<b>b.5.2.</b> Penhor rural .....	573
<b>b.5.3.</b> Penhor industrial .....	579
<b>b.5.4.</b> Penhor mercantil .....	580
<b>b.5.5.</b> Penhor de direitos.....	582
<b>b.5.6.</b> Penhor de títulos de crédito .....	585
<b>b.5.7.</b> Penhor de veículos.....	589
<b>b.6.</b> Extinção do penhor .....	590
<b>C.</b> Anticrese .....	598
<b>c.1.</b> Conceito e caracteres .....	598
<b>c.2.</b> Direitos e deveres do credor anticrético .....	601
<b>c.3.</b> Direitos e obrigações do devedor anticrético.....	603
<b>c.4.</b> Extinção da anticrese .....	604

<b>D.</b>	Hipoteca.....	608
	<b>d.1.</b> Conceito e caracteres jurídicos.....	608
	<b>d.2.</b> Requisitos.....	611
	<b>d.3.</b> Efeitos .....	624
	<b>d.4.</b> Remição hipotecária.....	632
	<b>d.5.</b> Espécies de hipoteca.....	636
	<b>d.5.1.</b> Hipoteca convencional.....	636
	<b>d.5.2.</b> Hipoteca legal .....	637
	<b>d.5.3.</b> Hipoteca judicial.....	642
	<b>d.5.4.</b> Hipoteca cedular .....	644
	<b>d.5.5.</b> Recarregamento da hipoteca .....	646
	<b>d.6.</b> Extinção da hipoteca.....	646
<b>E.</b>	Alienação fiduciária em garantia.....	655
	<b>e.1.</b> Breve notícia histórica.....	655
	<b>e.2.</b> Conceito e caracteres .....	657
	<b>e.3.</b> Requisitos.....	661
	<b>e.4.</b> Direitos e obrigações do fiduciante .....	667
	<b>e.5.</b> Direitos e deveres do fiduciário .....	672
	<b>e.6.</b> Execução do contrato.....	675
	<b>e.7.</b> Extinção da propriedade fiduciária .....	678
	<b>e.8.</b> Subalienação fiduciária em garantia.....	679
4.	Direito real de aquisição .....	688
	<b>A.</b> Generalidades.....	688
	<b>B.</b> Compromisso ou promessa irrevogável de venda.....	690
	<b>b.1.</b> Histórico .....	690
	<b>b.2.</b> Conceito .....	693
	<b>b.3.</b> Requisitos.....	695
	<b>b.4.</b> Efeitos jurídicos .....	699
	<b>b.5.</b> Execução.....	703
	<b>b.6.</b> Extinção.....	704
	Bibliografia.....	709