

ADRIANO STANLEY

Mestre e Doutor em Direito Processual pela PUC Minas.

Pós-Doutor em Direito Civil pela PUC-PR.

Professor nos cursos de Graduação e Pós-Graduação da PUC Minas.

DIREITO DAS COISAS

5^a Edição



Belo Horizonte

2016

SUMÁRIO

PREFÁCIO	xix
APRESENTAÇÃO	xxv

1 – DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS..... 1

1. TRATAMENTO DOS DIREITOS REAIS NO NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.....	1
2. DISTINÇÃO ENTRE OS DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS	2

2 – DA POSSE 7

1. CONCEITO.....	7
2. NATUREZA JURÍDICA DA POSSE	8
3. DAS TEORIAS POSSESSÓRIAS: DA TEORIA SUBJETIVA DE SAVIGNY	9
4. TEORIA OBJETIVA DE RUDOLPH VON JHERING (OU TEORIA DA APARÊNCIA)	12

3 – CLASSIFICAÇÕES DA POSSE 17

1. INTRODUÇÃO	17
2. POSSE DIRETA E POSSE INDIRETA.....	17
3. COMPOSSE.....	19
4. POSSE NOVA E POSSE VELHA	20
5. POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA	21
6. DA DETENÇÃO (OU QUASE POSSE) E SUAS FORMAS.....	26
6.1 Da Detenção gerada pelo exercício da posse em nome de outrem. A figura do fâmulo da posse.....	26
6.2 Da detenção gerada por atos de mera permissão ou tolerância do possuidor	28
6.3 Convalescimento da posse.....	28
7. PRESUNÇÃO DE MANTER A POSSE O MESMO CARÁTER COM QUE FOI ADQUIRIDA	30
8. POSSE DE BOA E DE MÁ-FÉ.....	34

9.	A EXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO	37
10.	POSSE A TÍTULO SINGULAR E A TÍTULO UNIVERSAL.....	38
11.	POSSE <i>AD INTERDICTA</i> E POSSE <i>AD USUCAPIONEM</i>	39

4	– DOS EFEITOS DA POSSE.....	41
1.	INTRODUÇÃO	41
2.	DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA.....	41
3.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS TÍPICAS.....	44
4.	DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (ART. 1.210).....	44
4.1	Da legítima defesa da posse	44
4.2	Da manutenção de posse	45
4.3	Da reintegração de posse.....	46
5.	DO PROCEDIMENTO DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS	46
6.	NATUREZA JURÍDICA DA LIMINAR POSSESSÓRIA	48
7.	CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS.....	49
8.	PERCEPÇÃO DE FRUTOS	56
8.1	Classificação dos frutos	56
9.	A PERCEPÇÃO DOS FRUTOS E A INTENÇÃO DE QUEM OS COLHE	56
10.	O LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS E A INTENÇÃO DE QUEM AS FAZ.....	59

5	– DA AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE	61
1.	AQUISIÇÃO DA POSSE EM GERAL	61
2.	A CLASSIFICAÇÃO EM POSSE ORIGINÁRIA E POSSE DERIVADA.....	62
2.1	Efeitos de tal classificação.....	63
3.	MODOS ORIGINÁRIOS DE AQUISIÇÃO DA POSSE.....	64
3.1	A aquisição da posse pela apreensão (aquisição originária e unilateral).....	64
3.2	A aquisição da posse pelo exercício do direito (aquisição originária e unilateral).....	65
4.	MODOS DERIVADOS (BILATERAIS) DE AQUISIÇÃO DA POSSE	65

4.1	Tradição.....	65
4.2	Via sucessória.....	67

6 — DA PROPRIEDADE..... 69

1.	DO DIREITO DE PROPRIEDADE AO DEVER DA PROPRIEDADE	69
2.	A PROPRIEDADE NA HISTÓRIA DA HUMANIDADE: FONTE DE PODER E RIQUEZA.....	71
2.1	A propriedade em Roma.....	71
2.2	A propriedade feudal.....	72
3.	A PROPRIEDADE NA HISTÓRIA DO BRASIL.....	74
3.1	A propriedade no Brasil colônia e no Brasil império	74
3.2	A propriedade no Brasil república. A concepção da propriedade nas constituições brasileiras.....	75
4.	O DIREITO DE PROPRIEDADE NO NOVO CÓDIGO CIVIL: A RECONSTRUÇÃO DA DOGMÁTICA DA PROPRIEDADE PRIVADA.....	76
5.	LIMITES AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	78
6.	“O SAMBA DO CRIOULO DOIDO”.....	82
7.	EXTENSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE	87

7 – FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

	IMOBILIÁRIA.....	89
1.	INTRODUÇÃO	89
2.	DA USUCAPIÃO	92
3.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO	95
4.	DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.....	100
4.1	Da usucapião extraordinária para fins de moradia	100
5.	DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....	100
5.1	Da usucapião ordinária para fins de moradia	102
6.	DAS MODALIDADES CONSTITUCIONAIS DE USUCAPIÃO... 102	
6.1	Da Usucapião Constitucional Rural (Usucapião pro labore)	102
6.2	Da Usucapião Constitucional Urbana	103
7.	A USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL.....	105

7.1	Incongruências da nova modalidade	106
7.1.1	Exclusão do Imóvel rural	109
7.1.2	Separado de fato parece gozar de mais direito do que aquele que vive em família.....	110
7.1.3	A Posse e os atos de mera tolerância.....	111
8.	DA ACESSÃO	114
8.1	Disposição geral quanto à aquisição da propriedade por acessão	114
8.2	Da formação de ilhas.....	115
8.3	Do abandono de álveo (abandono de leito).....	116
8.4	Da aluvião.....	117
8.5	Da avulsão	118
8.6	Das construções e plantações	119

8 – DAS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

MÓVEL	123
1. INTRODUÇÃO	123
2. DA USUCAPIÃO DE BENS MÓVEIS.....	124
3. DA OCUPAÇÃO.....	125
4. DO ACHADO DO TESOURO	125
5. DA DESCOBERTA.....	126
6. DA TRADIÇÃO.....	128
7. DA ESPECIFICAÇÃO	129
8. DA CONFUSÃO, DA COMISTÃO (OU COMISSÃO) E DA ADJUNÇÃO	130

9 – DA PERDA DA PROPRIEDADE.....

1. INTRODUÇÃO	133
2. PERDA DA PROPRIEDADE POR ALIENAÇÃO	133
3. PERDA DA PROPRIEDADE PELA RENÚNCIA.....	134
4. PERDA DA PROPRIEDADE PELO ABANDONO	134
5. PERDA DA PROPRIEDADE PELO PERECIMENTO DA COISA.....	135
6. PERDA DA PROPRIEDADE PELA DESAPROPRIAÇÃO	136

10 – DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA	137
1. INTRODUÇÃO	137
2. DAS ÁRVORES LIMÍTROFES.....	138
3. DA PASSAGEM FORÇADA	140
4. DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES.....	141
5. DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DO DIREITO DE TAPAGEM	142
6. DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	144
11 – DO CONDOMÍNIO EM GERAL	147
1. CONCEITO.....	147
2. ESPÉCIES.....	147
3. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS	148
4. DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	148
5. DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO. CONCEITO.....	148
6. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO ...	149
7. DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO	149
8. DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO	150
9. DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONCEITO E CARACTERÍSTICA.....	150
10. DA NATUREZA JURÍDICA	150
11. DO ATO DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	151
12. DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. OBJETIVO E CONTEÚDO.....	151
13. DAS MODIFICAÇÕES DA CONVENÇÃO	151
14. DO REGIMENTO INTERNO.....	152
15. DA ESTRUTURA INTERNA DO CONDOMÍNIO.....	152
16. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	153
17. DOS ÓRGÃOS ESSENCIAIS E AUXILIARES AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	153
18. DO SÍNDICO E SUAS RESPONSABILIDADES.....	153
19. DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO	154
20. DA ASSEMBLEIA GERAL	155

21. DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	155
22. DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. FUNÇÃO E FORMAS DE CONVOCAÇÃO	156
23. DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO	156
24. DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	158
25. DA DESTRUIÇÃO OU PERECIMENTO DA COISA	158
26. DA DESAPROPRIAÇÃO E DA CONFUSÃO	159

12 – DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS (<i>JURA IN RE ALIENA</i>)	161
1. INTRODUÇÃO	161
2. ESPÉCIES	162
3. DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	163
4. DA CONSTITUIÇÃO E DA DESCONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	164

13 – DA ENFITEUSE (AFORAMENTO OU EMPRAZAMENTO)	167
1. INTRODUÇÃO	167
2. ESBOÇO HISTÓRICO	168
3. CONCEITO	169
4. MODO DE CONSTITUIÇÃO	171
5. DO PAGAMENTO DO FORO	171
6. DIREITOS E DEVERES DO ENFITEUTA	171
7. DIREITOS E DEVERES DO SENHORIO DIRETO	172
8. DA SUCESSÃO NA ENFITEUSE E DA ELEIÇÃO DE CABECEL	173
9. DA EXTINÇÃO DA ENFITEUSE	173
10. A AQUISIÇÃO DA ENFITEUSE PELA USUCAPIÃO	174

14 – DA SUPERFÍCIE	175
1. CONCEITO	175
2. DO FUNCIONAMENTO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE	177

3. O DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE NO CÓDIGO CIVIL E NO ESTATUTO DA CIDADE	179
---	-----

15 – DAS SERVIDÕES

1. CONCEITO E FINALIDADE DAS SERVIDÕES	181
2. PRINCÍPIOS	182
3. CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES	183
4. MODOS DE CONSTITUIÇÃO	185
5. DIREITOS E DEVERES	186
6. DA EXTINÇÃO DAS SERVIDÕES	187

16 – DO USUFRUTO, DO USO E DA HABITAÇÃO

1. NOÇÕES GERAIS	189
2. DO USUFRUTO	191
3. MODOS DE CONSTITUIÇÃO	193
4. DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO	193
5. ESPÉCIES DE USUFRUTO	195
5.1 Quanto à sua causa (legal ou convencional)	196
5.2 Quanto ao objeto	196
5.3 Quanto à sua extensão	196
5.4 Quanto à sua duração	197
6. DO USUFRUTO PRÓPRIO E IMPRÓPRIO OU QUASE-USUFRUTO	197
7. OBRIGAÇÕES DO USUFRUTUÁRIO	197
8. DA DESTRUIÇÃO E DO SEGURO	199
9. DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO	199

17 – DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA: PRIMEIRAS CONSIDERAÇÕES

1. INTRODUÇÃO	201
2. ALGUMAS OUTRAS DIFERENÇAS ENTRE OS DIREITOS REAIS DE FRUIÇÃO SOBRE COISAS ALHEIAS PARA OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA SOBRE COISAS ALHEIAS	202

18 – DISPOSIÇÕES GERAIS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA	205
1. DISPOSIÇÕES GERAIS	205
2. DA LASTIMÁVEL FALHA DO LEGISLADOR QUANTO À PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	209
19 – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	213
1. INTRODUÇÃO	213
2. DEFINIÇÃO	213
20 – DO PENHOR	219
1. INTRODUÇÃO	219
2. MODALIDADES DE PENHOR E SUAS CARACTERÍSTICAS	220
2.1 Do penhor legal	223
21 – DA HIPOTECA	225
1. INTRODUÇÃO	225
2. DE SUA OPERACIONALIZAÇÃO	227
3. DA HIPOTECA LEGAL.....	230
22 – ANTICRESE: DIREITO REAL DE GARANTIA OU FORMA ESPECIAL DE PAGAMENTO?	231
1. INTRODUÇÃO	231
2. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA	231
3. DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS	232
4. DOS EFEITOS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA	235
5. DO EQUÍVOCO EM SE CLASSIFICAR A ANTICRESE COMO GARANTIA REAL.....	237
5.1 Da não recepção pela anticrese dos efeitos da indivisibilidade e da excussão.....	237
5.2 Da cumulação da anticrese e da hipoteca sobre o mesmo imóvel. Impossibilidade de cumulação de garantias reais sobre o mesmo bem	239

23 – DOS DIREITOS REAIS SOCIAIS	241
1. INTRODUÇÃO	241
2. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA. CONCEITO E REQUISITOS.....	241
3. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. CONCEITOS E REQUISITOS.....	244
24 – CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA: UMA NOVA ORDEM URBANÍSTICA	247
1. INTRODUÇÃO	247
2. DA REGULAMENTAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	249
3. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	250
4. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA...	251
5. CONCLUSÃO	254
25 – DOS DIREITOS REAIS ORIUNDOS DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE	255
1. INTRODUÇÃO	255
2. DA DESAPROPRIAÇÃO.....	257
2.1 Dos efeitos práticos para a administração pública o fato da imissão provisória na posse poder ser dada em garantia hipotecária	258
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	261

PREFÁCIO À 2ª EDIÇÃO

DO DIREITO SOBRE AS COISAS AO SABER JURÍDICO SOBRE A VIDA

Ao refletirmos acerca dos hodiernos pilares que sustentam o ensino jurídico no Brasil, levando-se muito em conta todo o prospecto histórico que o abarca, invariavelmente atracaremos em uma desafiante conclusão: urge, pois, a necessidade de modificarmos os alicerces de tais sustentáculos.

Tais desafios emergem nas linhas e nas entrelinhas de professores e autores que, a exemplo da presente obra que tenho a honra de prefaciar, se colocam nesse arrostar dos dilemas jurídicos e sociais contemporâneos, sob a perspectiva da haurir e explicitar o estatuto jurídico das titularidades, vale dizer, do direito sobre as coisas.

As fontes e nascentes que engendram e cultivam o paradigmático solo da produção de conhecimento jurídico, hoje se demonstram incapazes de fomentar a colheita de ideias e compreensões sementeas através de novos horizontes desenhados pela atual perspectiva constitucional em sua pretendida completude.

Desta colheita imperfeita, exsurge a percepção do descompasso entre a objetivação do direito e a dinâmica da sociedade em movimento, cujas ferramentas essenciais de abreviação se encontram em repouso sob o resguardo dos pilares coríntios das Academias que, em face da nítida extenuação paradigmática da produção do conhecimento jurídico, acabam por não cumprir com seu mister essencial em ensinar aos seus alunos mais do que simplesmente operar o direito. É, de fato, tempo de construí-lo.

É justamente neste influxo que se erige a obra de Adriano Stanley Rocha Souza, indo para além da singela e estática estruturação de um “manual” de direitos reais para engendrar aos leitores a possibilidade de criar, por si próprios, uma visão crítica e construtiva sobre o tema.

Os sustentáculos e balizas do estudo, lapidados através da preocupação do autor em evidenciar o direito das coisas em consonância com suas hodiernas transformações, propiciam uma reflexão que impulsiona o leitor a navegar pelos mares do tema, explorando as nuances encontradas em cada onda objetivada pela tempestuosa moção que embala este oceano.

Vê-se que a obra coaduna com o novo cenário proposto, não se limitando a reproduzir o conhecimento previamente concebido, mas sim,

propondo-se a alicerçar os degraus que ensejarão a construção da compreensão, ao invés de tão somente entregá-la por vias cartesianas.

Desta maneira, o estudo não se encerra nas derradeiras páginas da obra em questão, mas se prolonga à reflexão acadêmica posterior, no momento em que o olhar do leitor deixa de repousar sobre as letras para iniciar a subida dos referidos degraus. Faz, a seu modo, a travessia dos bens às pessoas.

Ao trafegar pelos institutos da posse e propriedade, bem como pelos demais elementos inerentes à matéria dos direitos reais, os construtores do direito, ao mesmo tempo em que passam a identificar o terreno pelo qual estão a se aventurar, terão contato com as modificações pelas quais o tema hoje se submete, seja pelo novo paradigma civil-constitucional, ou então, pela própria movimentação da sociedade.

É também neste ponto que a relevância do trabalho do professor Adriano Stanley Rocha Souza se percebe. Em diversas outras paragens da obra, é possível observar e identificar a prioridade do comando constitucional sobre o estudo, compreensão e aplicabilidade dos direitos reais. Não há uma limitação à observação única e exclusiva da codificação: engendra-se outro viés, um novo ponto vista capaz de, juntamente com as propostas da lei, abarcar as mudanças havidas pela sociedade humana, que não se subsumem perfeita e ciclicamente às previsões codificadas.

É com esse espírito que o leitor-construtor poderá insculpir seu conhecimento sobre os chamados direitos reais sociais, ligados umbilicalmente com a nova perspectiva civil constitucional, vez que evidenciam não apenas a precitada modificação paradigmática, mas asseveram a relevância de se delinear novos contornos aos direitos reais.

Enfim, eis que chega o momento no qual devemos regressar ciclicamente ao tópico que deu início a esta breve reflexão: a necessidade de mudança. O atual cenário social requer que se apresentem ao palco atores de técnica renovada, alicerçada através das ferramentas condizentes não apenas com a nova perspectiva do direito privado, mas também em passo similar visto na sociedade e, principalmente, capazes de fertilizar e objetivar um novo solo paradigmático para a produção do conhecimento jurídico.

Trata-se esta obra de uma destas ferramentas essenciais. Eis, pois, o nosso dever em utilizá-la.

Luiz Edson Fachin

Professor Titular de Direito Civil da UFPR

PREFÁCIO À 1ª EDIÇÃO

O Direito das Coisas abrange um extenso universo. Nele, destaca-se a propriedade, que pode ser definida como a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade.

Propriedade é, assim, muito mais que simples domínio. Dizer que propriedade é sinônimo de domínio; que é direito de usar, fruir, dispor e reivindicar, é prender-se à definição analítica do Direito Romano, muito adequada aos liberais, nos séculos XVIII e XIX, mas absolutamente incompatível com a modernidade.

Se tomarmos a definição de propriedade como direito apenas (direito subjetivo absoluto, de natureza real), estaremos excluindo toda a coletividade, menosprezando a função social que a propriedade sempre teve, além de lhe emprestar perfil absolutamente estático.

A função social da propriedade foi sempre preocupação do legislador. Apesar de só vir a ser estudada recentemente, sempre esteve presente, ora mais aguçadamente, ora menos. O Código de Hamurabi, editado entre 2067 e 2025 a.C., dispunha em seu art. 40 que “a sacerdotisa, o mercador ou outro feudatário poderá vender seu campo, pomar e casa desde que o comprador assuma o serviço ligado ao campo, ao pomar e à casa”.

As origens do instituto jurídico da propriedade, cientificamente sistematizado, se prendem ao Direito Romano, que o definia como *ius utendi, fruendi et abutendi*, ou seja, direito de usar, fruir e dispor, em tradução livre. Mística, ligada a rituais religiosos, a propriedade do solo, por exemplo, só podia ser adquirida por cidadãos romanos, e em solo romano. As razões se devem ao culto religioso dos mortos.

Cada família cultuava seus próprios deuses, chamados “lares” ou manes. Nada mais eram que seus antepassados. Os romanos não acreditavam em céu. Os mortos continuavam vivendo, mas no mesmo território que haviam ocupado enquanto vivos. Daí a importância das terras familiares, solo sagrado em que se enterravam os ancestrais e se lhes prestava culto. Estando vinculada a esses sentimentos, era lógico que só se concebesse a propriedade em solo romano.

Com a evolução dos tempos, todavia, a propriedade perdeu seu caráter místico, o que veio a favorecer o expansionismo romano. Passou-se a admiti-la fora dos muros da cidade.

A invasão bárbara, que culminou com a queda do Império Romano do Ocidente, causou tal instabilidade, que os pequenos proprietários se viram forçados a entregar suas terras aos grandes senhores, em troca de proteção. Tornavam-se, assim, vassalos, vinculados eternamente aos grandes feudos. Podiam, entretanto, continuar fruindo da terra, o que já era melhor que nada.

Não obstante, o desenvolvimento do comércio e das cidades põe fim a esse estado de coisas. Surge a burguesia que, ávida por riquezas e poder, incentiva o nascimento da monarquia absoluta e do Estado Nacional. Inicia-se a democratização da propriedade.

Se, por um lado, a monarquia absoluta deve a força de sua origem à burguesia, por outro lado, como que lhe virou as costas. O Estado absoluto tornou-se verdadeiro entrave ao desenvolvimento do capitalismo, com sua estrutura rígida e obsoleta. As estruturas econômicas se transformavam rápido demais para que a sociedade política as absorvesse. Surgiu, então, toda uma gama de pensadores revoltados com o sistema. Foram os iluministas e liberalistas. Tudo isso culminou com três grandes revoluções: a Revolução Gloriosa, na Inglaterra; a Revolução Americana pela independência; e a mais importante de todas, a Revolução Francesa.

Atualmente, a propriedade tem-se entendida vinculada a sua função social, embora a ideia em si não seja nova. Se um indivíduo pode dizer-se dono de algo, é porque os outros indivíduos não o são. A propriedade existe em função das outras pessoas. Ninguém é dono de nada, a não ser que viva em sociedade. E é a essa sociedade que se deve render tributos.

Dessarte, os direitos inerentes à propriedade não podem ser exercidos em detrimento da sociedade, contra as aspirações sociais. Com isso, limitou-se o gozo absoluto da pessoa sobre a coisa, que não só fica impedida de usá-la em malefício dos demais, como fica obrigada a usá-la de acordo com as demandas do grupo social.

Logicamente, há todo um arcabouço doutrinário-filosófico para dar apoio à noção moderna de propriedade. Fundamentam-na, dentre outros, o solidarismo de Duguit, o espiritualismo dos neotomistas, e ainda que indiretamente, o marxismo.

O Código Civil se preocupou em deixar clara sua posição, em acordo, aliás, com a norma constitucional, insculpida no art. 5º, XXIII, da Constituição de 1988. O art. 1.228, § 1º, dispõe que os direitos de propriedade

devem ser exercidos em consonância com as finalidades econômicas e sociais do bem e de modo a que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o patrimônio artístico e cultural, dentre outros.

O § 2º do mesmo artigo estabelece serem defesos, ou seja, proibidos os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

O § 3º cuida da desapropriação e da requisição administrativa por utilidade ou necessidade pública ou interesse social.

Por fim, o § 4º trata de uma forma de perda da propriedade pelo trabalho alheio.

Como se vê, o legislador fez questão de reservar algum espaço, ainda que não exaustivo, bastante para explicar o que se deve entender por função social da propriedade.

Apesar da pretensão de modernidade, o Código Civil de 2002 continua insistindo no conceito de propriedade como direito de usar, fruir, dispor e reivindicar, usando, a todo instante, a expressão “direito de propriedade”, como se nisso se exaurisse toda a ideia. Ademais disso, insere a propriedade na lista dos direitos reais, como se a isso se resumisse. Seria mesmo necessária uma lista de direitos reais? A falta de uma lista não afetaria a tipicidade, uma vez que para ser direito real bastam as características de direito real: oponibilidade *erga omnes* e sequela. O fato de se achar numa lista ou não pouco importa. O rol do art. 1.225 do Código Civil só faz pressupor que os direitos ali elencados se resumem a direitos, fazendo olvidar que se trata de situações, ou melhor, de relações jurídicas que geram direitos e deveres para o titular e para os não titulares, ou seja, para a coletividade.

Nesta linha, vem a lume a obra de Adriano Stanley Rocha Souza, grande professor de Direito Civil na PUC Minas e na Universidade de Sete Lagoas. Prezado, querido mesmo, por seus alunos e colegas, o autor apresenta ao público um livro moderno, didático, repleto de temas polêmicos, do interesse dos bacharelados e dos bacharéis em Direito, para aprender e exercer sua profissão.

Em nada deixa a desejar aos grandes tratadistas do passado; pelo contrário, supera-os, pois que se adentra na modernidade.

Trata-se, pois, de trabalho indispensável na cabeceira de qualquer civilista.

Belo Horizonte, dezembro de 2008.

César Fiuza

APRESENTAÇÃO À 5ª EDIÇÃO

Prezados leitores.

É com muita alegria que compartilho com vocês a quinta edição desta obra que, com a Graça de Deus, tem se mostrado extremamente bem aceita entre os alunos de graduação e pós-graduação.

Pensamos que tal fato se deve em razão da linguagem fácil (sem jamais descuidarmos da densidade de nossas reflexões), pela eliminação de textos que, no âmbito dos cursos de graduação e pós-graduação *lato sensu* dificultam o estudo rápido e conciso do conteúdo por parte dos alunos (como vastas citações de ilustres juristas, citações a textos alienígenas, extensas jurisprudências, etc.), o que acaba por implicar na redução do custo da obra.

E esta 5ª edição é bastante rica em novos conteúdos. Cuidamos, nesta edição, do novíssimo direito real oriundo dos direitos da imissão provisória da posse nos processos de desapropriação. Direito, este, inserido no Código Civil por força da Medida Provisória 700/2015. Esta mesma norma acrescentou mais um inciso ao artigo 1.473 (de que trata dos bens que podem ser dados em garantia hipotecária), estabelecendo que estes mesmos direitos podem ser dados como garantia hipotecária.

Cuidamos também, nesta edição, de atualizarmos todo o texto, em especial no que concerne às ações possessórias, com o texto do Novo Código de Processo Civil, cuja vigência teve início no dia 18 de março de 2016.

Toda a obra foi cuidadosamente revisada e atualizada em conformidade com o Novo Código de Processo Civil, haja vista que em vários momentos, cuidamos de reportar ao Código de Processo Civil para falarmos de procedimentos específicos para efetivar um determinado conteúdo do direito das coisas. A título de exemplo, citamos o procedimento de homologação do penhor legal: norma procedimental que efetiva a garantia real do penhor legal.

Merece destaque, também o novo capítulo que trata sobre as formas de perda da propriedade e, em especial, no tocante à arrecadação de bem vago, trabalhada no artigo 1.276 do Código Civil

São muitas as alterações que esta nova edição traz em relação à edição anterior. Temos a grande expectativa de que você leitor, aprove nosso trabalho de atualização e ampliação da obra.

E mais: esperamos cativá-los, para que, através de seu testemunho, possamos conquistar novos espaços e novos leitores.

A todos, uma boa leitura e profícuo estudo.

O autor.