

O PROJETO DO CÓDIGO CIVIL E O DIREITO DAS COISAS

Jackson Rocha Guimarães

SUMÁRIO: 1. Introdução; 2. Posse; 3. Propriedade, Direitos de Vizinhaça, Condomínio; 4. Direito real de superfície; 5. Servidões; 6. Usufruto, Uso, Habitação; 7. Do direito do promitente comprador; 8. Penhor, Hipoteca, Anticrese.

1 — INTRODUÇÃO

Constitui ponto pacífico a necessidade da reformulação da legislação civil brasileira. Depois de 58 anos de vigência, o Código Civil (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916) se encontra desatualizado e insuficiente para regular as diversas e complexas relações oriundas de um mundo que se transforma a cada dia. Elaborado pelo gênio de CLÓVIS BEVILÁQUA em 1.889 (o Anteprojeto foi redigido em seis meses), teve uma tramitação muito lenta no Congresso Nacional, só vindo a se converter em lei no dia 1º de janeiro de 1916, para entrar em vigor um ano depois, isto é, em 1º de janeiro de 1917.

Essa demora na tramitação e o excessivo individualismo de suas soluções fizeram com que autores proclamassem que a legislação civil brasileira já nascera velha, de “barbas brancas”.

O Código Civil Brasileiro foi notoriamente influenciado pela legislação civil alemã e francesa. Traz a marca forte do individualismo jurídico. O Brasil, em 1916, era um país essencialmente agrário, voltado para a exportação de produtos

primários, notadamente o café. A industrialização do país estava apenas iniciando. As cidades eram pequenas e a população se concentrava no interior. Segundo dados estatísticos, a população brasileira era de aproximadamente 30 milhões de habitantes.

Ora, se o Código Civil Brasileiro já era superado em 1917, o que não dizer hoje, transcorridos 58 anos de sua vigência? O mundo, nesse ínterim, sofreu profundas transformações. Duas guerras mundiais mudaram conceitos e doutrinas. A Revolução Russa de 1917 mostrava ao mundo uma nova concepção de governo: o Estado controlando rigidamente toda a economia. Na parte ocidental, as mudanças também se fizeram sentir: o Estado, até então simples espectador, passa a interferir, a princípio timidamente e hoje de maneira cada vez mais incisiva, em terrenos que antes eram destinados aos particulares. A partir do "New Deal", baseado nas idéias de JOHN MAYNARD KEYNES, o Governo dos Estados Unidos e o de quase todos os países do Ocidente passaram a cuidar de problemas econômicos, políticos e sociais. Fala-se frequentemente em socialização do direito. Abordando esse fenômeno, GEORGES RIPERT, na sua clássica obra "O Regime Democrático e o Direito Civil Moderno" (página 248), anota: "Cada dia a socialização é mais completa. A obra não está acabada. Quando o esteja, o direito individual terá sofrido uma singular transformação. Certamente não terá desaparecido completamente, porque será ainda necessário conceder direitos privativos de exploração sobre bens socializados, mas serão apenas direitos temporários, precários e revogáveis, sem nada de comparável com os direitos atualmente existentes".

Dessa maneira, não se pode mais questionar sobre a necessidade ou não de uma atualização da legislação civil brasileira. O governo brasileiro, de há muito, despertou para o problema. Assim, em 1941, aparecia o Anteprojeto do Código de Obrigações, de autoria de HAHNEMANN GUIMARÃES, PHILADELPHO AZEVEDO e OROSIMBO NONATO. O se-

gundo Anteprojeto de Código de Obrigações foi elaborado por CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, que o concluiu no final do ano de 1963. Nesse mesmo ano, também ficava pronto o Anteprojeto de Código Civil, cuja elaboração foi entregue a ORLANDO GOMES. A comissão revisora era composta do próprio autor do Anteprojeto, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e OROSIMBO NONATO. Enviado ao Congresso Nacional em 1965, o próprio governo se apressou em retirá-lo, em decorrência de fortes reações surgidas. Em 1968, o então Ministro da Justiça Luís Antônio da Gama e Silva encarregou o Professor MIGUEL REALE de elaborar o novo Anteprojeto de Código Civil. Para participar da comissão, foram convidados os seguintes Professores: JOSÉ CARLOS MOREIRA ALVES (Parte Geral), AGOSTINHO ARRUDA ALVIM (Direito das Obrigações), SYLVIO MARCONDES (Atividade Negocial), EBERT CHAMOUN (Direito das Coisas), CLÓVIS DO COUTO E SILVA (Direito de Família) e TORQUATO CASTRO (Direito das Sucessões). O Anteprojeto foi entregue ao então Ministro da Justiça em 23 de maio de 1972. Em 7 de agosto do mesmo ano foi publicado, ficando estabelecido um prazo de quatro meses para o recebimento de sugestões e críticas.

Após a publicação do Anteprojeto, vários juristas se pronunciaram sobre a obra apresentada. Um dos primeiros, o Professor CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, em entrevistas concedidas ao jornal "O Estado de São Paulo" (20-12-72, 21-12-72 e 23-12-72), se mostrou bastante decepcionado com o trabalho elaborado pela equipe de professores. Diz o ilustre titular de Direito Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro: "Sob o aspecto global da modernidade e observância das linhas do pensamento evolutivo do Direito brasileiro, eu vejo no Anteprojeto — vejo-o com o mais profundo pesar — um retrocesso em torno de conceitos já assentados e de soluções já adotadas em nosso Direito positivo. Rumos traçados por longa e sedimentada elaboração jurisprudencial e perfiados pela fixação legislativa, foram desprezados em troca de soluções superadas de há muito. Conquistas de nosso tem-

po, consagradas nos sistemas jurídicos mais adiantados, foram desconhecidas ou rejeitadas, para a inserção, no Anteprojeto, de concepções arcaizadas e arcaizantes”.

No dia 10 de junho de 1975, o Presidente da República enviou ao Congresso Nacional a Mensagem nº 160, contendo o Projeto de lei que institui o Código Civil.

O nosso trabalho girará em torno do Direito das Coisas. Procuraremos fazer uma análise crítica, comparando o Código Civil em vigor com o Projeto e mostrando os aspectos positivos e negativos, bem como comentando as novidades introduzidas.

Começaremos pelo estudo da posse.

2 — POSSE

A posse é, sem dúvida alguma, um dos institutos mais complexos e controvertidos do Direito Civil. As obras sobre o assunto são em número elevado. De todas elas, sobressaíram as de SAVIGNY e de IHERING. SAVIGNY, em 1803, com a precoce idade de 24 anos, publicou o “Tratado da Posse”, causando espanto e admiração aos meios jurídicos da época. Para ele, a posse seria o poder físico da pessoa sobre a coisa (“corpus”), aliado à vontade de ter essa mesma coisa para si (“animus rem sibi habendi”). Se inexistesse essa vontade, haverá uma simples detenção.

IHERING, principalmente nas obras “O fundamento dos interditos possessórios” e “O papel da vontade na posse”, procurou mostrar os erros e as dificuldades da teoria de SAVIGNY. O genial professor de Goettingen procurou simplificar o seu pensamento na “Teoria simplificada da posse” (encontrada no livro “Questões e Estudos de Direito”, págs. 272 a 335). Depois de mostrar que na linguagem comum as palavras “posse” e “propriedade” são empregadas como expressões equivalentes, ensina que, em geral, o possuidor de uma coisa é ao mesmo tempo o seu proprietário. Enquanto

essa situação perdura, é inútil estabelecer uma distinção. Mas, desde o momento em que a propriedade e a posse se separam, o contraste se produz imediatamente. Revela-se quando há a subtração violenta ou clandestina da coisa do poder de seu proprietário. Verifica-se, então, um conflito entre o proprietário que não possui e o possuidor que não é proprietário. Acrescenta que a posse é o poder de fato e a propriedade o poder de direito sobre a coisa. Ambas podem se achar com o proprietário, mas podem se separar de duas maneiras: ou o proprietário transfere a outrem tão somente a posse, ficando com a propriedade, ou a posse lhe é arrebatada contra sua vontade. No primeiro caso, a posse é justa ("Possessio justa") e o proprietário mesmo, deve respeitá-lo; no segundo, é injusto (Possessio injusta") e o proprietário pode acabar com ela por uma ação judicial. Entrando no conceito da posse, IHERING afirma que ela não é o poder físico sobre a coisa, mas, sim, a exterioridade da propriedade. Todo aquele que se comporta, que aparece aos olhos de todos como proprietário, é possuidor.

As idéias de IHERING encontraram receptividade em várias legislações. O Código Civil alemão aceitou parcialmente sua teoria. Vejamos o artigo 854 (Code Civil Alemand", par Raoul de la Grasserie, pág. 181): "La possession d'une chose s'acquiert par l'optention de la puissance effective sur cette chose". Também o Código Civil Suíço, de 10 de dezembro de 1907, se alinhou entre os adeptos das concepções de IHERING. O artigo 919 dispõe: "Aquele que tem o poder efetivo sobre uma coisa é o seu possuidor ("Bersitzer"). O mesmo aconteceu com o Código Civil Brasileiro em vigor (Artigo 485). Seguindo a legislação vigente, o Projeto, no artigo 1.235, estabelece: "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

Inicialmente, devemos assinalar que o Título I do Livro III (Direito das Coisas), referente à posse, foi consideravelmente melhorado. Verifica-se uma preocupação em se man-

ter uma coerência com as idéias de IHERING, o que não aconteceu com o Código Civil em vigor.

A respeito da aquisição da posse, o Projeto traz uma novidade. Não menciona, como o Código vigente, o elenco dos modos de aquisição. Aliás, o artigo 493 da atual legislação, foi objeto de acirradas críticas por parte da doutrina brasileira. Entendem vários autores, e com razão, que, tendo adotado o pensamento de IHERING, não havia necessidade de enumerar os modos de aquisição. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO (Curso de Direito Civil — Direito das Coisas — Volume 3 — pág. 33) ensina que a posse, no direito pátrio, é estado de fato, correspondente ao exercício da propriedade, ou de seus desmembramentos. E toda vez que tal situação aparece, haverá posse, independentemente da individualização dos modos aquisitivos. CLÓVIS BEVILÁQUA (Código Civil Comentado — Volume III — pág. 20) afirma que o artigo 493 é perfeitamente ocioso, em face da doutrina aceita pelo Código Civil. SÍLVIO RODRIGUES (Direito Civil — Direito das Coisas — Volume V — págs. 37 e 38) acompanha a crítica, proclamando que é pequena a utilidade de regular legislativamente a aquisição da posse, como faz o Código Civil. Isso porque, se a posse é uma situação de fato e se possuidor é aquele que exerce poderes inerentes ao domínio, evidentemente quem quer que se encontre no exercício de tais poderes é porque adquiriu a posse. Aliás, o Código Civil Alemão já solucionava o problema com maior sabedoria, mantendo coerência com a doutrina de IHERING, perfilhada por aquela legislação (V. artigo 854, anteriormente citado).

Merece, pois, aplausos o artigo 1.243 do Projeto, que tem a seguinte redação: “Adquire-se a posse quando se obtém o poder sobre uma coisa (Art. 1.235), inclusive pelo constituto possessório”.

O Capítulo III do Livro III (Dos efeitos da posse) sofreu modificações para melhor. O Código atual, nesse aspecto, contém inúmeras normas processuais. O Projeto, no que

andou bem, expungiu do texto todas essas regras adjetivas, deixando para a legislação própria o tratamento desse problema.

Uma alteração que aparece é aquela contida no § 2º do artigo 1.249: “Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa”. Já o Código em vigor (artigo 505) tem a seguinte redação: “Não obsta a manutenção ou reintegração na posse, a alegação de domínio, ou de outro direito sobre a coisa. Não se deve, entretanto, julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio”. Vê-se, na primeira parte do referido artigo, a distinção entre o juízo petitório e o possessório. Já a segunda parte estabelece uma exceção, mostrando em que hipóteses, na ação possessória, pode ser discutido o domínio. BARASSI (Citado por DARCY BESSONE — Aulas de Direito Civil — 2ª Parte — pág. 77) estabelece uma distinção que facilita a compreensão da diferença entre o juízo petitório e o possessório. Distingue a TITULARIDADE do direito de um lado e, de outro, o EXERCÍCIO do direito. A titularidade cabe a quem é titular do direito, enquanto que o seu exercício pode caber a outra pessoa. Podem a titularidade e o exercício se reunir em uma só pessoa, como podem encontrar-se em pessoas diversas. A distinção entre o título e o exercício serve de base à diferença entre o juízo petitório e o possessório.

O artigo 505 do Código vigente foi objeto de graves dissensões na doutrina brasileira. Sustentaram alguns autores que ela não se coadunava com a doutrina de IHERING que, na palavra de CLÓVIS BEVILÁQUA (Ob. cit., idem, pág. 5), foi aceita “inteira e francamente” pela legislação pátria. AZEVEDO MARQUES (A Ação Possessória no Código Civil Brasileiro — págs. 83 e 86) proclama que o artigo 505 era dispensável e da maneira que foi redigido, poderia alimentar erros. Acrescenta que seria melhor que não existisse esse texto, injustificável na sua segunda parte, porque é impossível a hipótese da posse de duas pessoas, isto é, a detenção

de uma mesma coisa por duas pessoas diferentes; e quando fosse possível, bastariam outros princípios do Código para solvê-lo. Mas a crítica mais acerba foi feita por ASTOLPHO REZENDE (Manual do Código Civil Brasileiro — Do Direito das Coisas — Volume 7º — págs. 209 e seguintes). Começa o referido autor dizendo que o artigo em questão está eivado de um erro gravíssimo. Informa, a seguir, que em 1912 a Comissão Especial do Senado resolveu eliminar a segunda parte do artigo, a qual dispõe não se dever julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio. A Comissão fundamentou nos seguintes termos a emenda supressiva: “Pensa a Comissão que, assim procedendo, obedeceu ao critério dos autores do projeto, que aceitaram a teoria objetiva de IHERING, repelindo a de SAVIGNY, sobre posse, o que se verifica da leitura dos artigos referentes a esse instituto. Aceita, pois, a teoria objetiva, a eliminação da segunda parte do artigo 511 (hoje 505) se impunha, porquanto, no seu conceito, posse é a exterioridade da propriedade”. O Senado aprovou essa emenda. Mas na relação das emendas, organizadas pelo Senado, houve a omissão daquela. Afirma o citado autor que temos subsistente no Código, como preceito obrigatório, uma disposição importantíssima, que o Senado mandou suprimir, pelo voto unânime de seus membros, sobre a qual a Câmara dos Deputados não se pronunciou. Propõe, finalmente, a eliminação pura e simples da segunda parte do artigo 505, mostrando, de maneira brilhante e irresponsável, que a exceção de domínio esbarra não só na doutrina de IHERING como na de SAVIGNY.

Diante desses argumentos, notamos que o Projeto acertou plenamente, ao excluir no artigo 1.243 § 2º, a exceção de domínio nas ações possessórias. Agora, as coisas ficaram claras: nas ações possessórias (manutenção ou reintegração na posse), o réu não pode alegar a propriedade ou outro direito sobre a coisa. A discussão versará apenas sobre o problema possessório.

Uma crítica que deve ser feita é ao artigo 1.260 do Projeto. Trata referida disposição legal da hipótese em que o

proprietário reivindicante tem de indenizar as benfeitorias feitas pelo possuidor. O texto do artigo é o seguinte: "O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo". Verifica-se que a redação é a mesma do atual artigo 519. ARNOLDO WALD (Curso de Direito Civil Brasileiro — Direito das Coisas — pág. 99) mostra, de modo irresponsável, a injustiça de tal preceito: num país de economia instável, com rápidas modificações do poder aquisitivo da moeda, a indenização de acordo com o preço de custo poderá ser, muitas vezes, fonte de injustiça, pois o possuidor gastou certa quantia, com um poder aquisitivo ou valor real muito inferior. Seria o caso de, numa reforma legislativa ou mediante construção jurisprudencial, aplicar ao preço de custo das benfeitorias a correção monetária, já agora consagrada como princípio geral de direito vigente — conclui o citado autor. Outra não é a opinião de CARVALHO SANTOS (Código Civil Brasileiro Interpretado — Volume VII — pág. 232): o justo seria que o reivindicante pagasse as benfeitorias que passam a seu patrimônio pelo seu valor atual, em qualquer hipótese. Nem é verdade que o possuidor, recebendo a importância do valor atual das benfeitorias, ao invés do que despendeu, estivesse tendo lucro, ou se locupletando à custa do proprietário. E a razão é óbvia: porque a valorização se deu ainda quando o imóvel em poder do possuidor, passando para o patrimônio do reivindicante, já valorizado.

Portanto, para evitar a perpetuação de uma injustiça, somos favoráveis à mudança do artigo 1.260 do Projeto. Seria preferível falar-se apenas em "valor atual", tirando do proprietário reivindicante a faculdade de optar entre o valor de custo e o valor atual das benfeitorias.

O Capítulo IV (Da Perda da Posse) representa, sem dúvida, uma melhoria em face do Código vigente. Isso porque, tal como acontece no capítulo "Da aquisição da posse", fez o legislador de 1916 uma enumeração dos modos de perda da posse.

Ora, se possuidor é aquele que se comporta diante da coisa como o faria o verdadeiro proprietário, deixaria de sê-lo, toda vez que deixasse de se conduzir como dono. Bastaria, portanto, uma regra geral. É o que fez o legislador alemão, no artigo 856: "La possession prend fin par ce seul fait que le possesseur aurait abandonné l'exercice de sa puissance effective sur une chose ou l'aurait perdue de toute autre manière". Relacionando os modos de perda da posse, o Código de 1916 deixa transparecer a permanência das idéias savignyanas.

O Projeto, seguindo a orientação do BGB e mantendo coerência com a doutrina de IHERING, preferiu fornecer uma regra geral, que está estampada no artigo 1.261: "Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre a coisa, ao qual se refere o artigo 1.235".

Logo após disciplinar o instituto da posse, o Projeto faz uma enumeração taxativa dos direitos reais (artigo 1.263). A ordem de colocação dessa matéria foi alterada. O Código atual cuida do assunto, depois do estudo da propriedade. É de se louvar a nova orientação seguida, pois a propriedade, sendo o direito real por excelência, deve ser tratada após a referência aos direitos reais.

3. PROPRIEDADE. DIREITOS DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO

Após estabelecer o conceito de propriedade (artigo 1.266), o Projeto traz uma limitação a esse direito, fazendo menção a fatos e acontecimentos que preocupam o mundo moderno: "equilíbrio ecológico", "poluição". Vale a pena conhecer o inteiro teor do § 1º do artigo 1.266: "O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais e o equilíbrio ecológico, bem como evitada a poluição do ar e das águas".

A propriedade literária, científica e artística (“Direitos autoriais”) não mais será regulada no corpo do Código Civil. Lei especial cuidará do assunto: Lei nº 5.988, de 14 de dezembro de 1973.

Um aspecto que já está causando enorme controvérsia é o contido no § 4º do artigo 1.266: o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicando consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico. Nesse caso, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para a transcrição do imóvel em nome dos possuidores. Criticando a inovação, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (“O Estado de São Paulo”, de 21-12-72) a considera inconstitucional, irrealizável e inconveniente. Inconstitucional, porque a desapropriação está subordinada a cânones constitucionais. Não cabe à legislatura ordinária criar mais um caso de desapropriação, e muito menos sem “prévia” indenização. Irrealizável, porque não ficou definido quem irá pagar: os ocupantes obviamente não podem ser, porque a hipótese tem em vista a invasão por favelados e pessoas sem resistência econômica; o Estado não pode ser compelido a desapropriar, pois que ao Executivo e não ao Judiciário é que compete a fixação das linhas de orientação econômica do governo. Inconveniente, conclui o professor de Direito Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro, porque fixa esta modalidade esdrúxula de desapropriação sem controle do Executivo, sem fiscalização do Legislativo, apreciada pelo Juiz, cujas convicções podem ser deformadas por injunções que a sua própria atividade jurisdicional não tem elementos para coibir.

Respondendo à crítica formulada, MIGUEL REALE, Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do Código Civil, em entrevista ao mesmo jornal acima referido (dia 5-1-1973), afirma que não se vislumbra qualquer anormalidade

ou vício de inconstitucionalidade no que reza o citado artigo 1.266, § 4º; nem a desapropriação por ato do Poder Judiciário é novidade em nosso Direito, embora não se configure, a rigor, um ato expropriatório, mas antes uma forma de pagamento da “justa indenização” devida ao proprietário, impedindo que este se locuplete com o fruto do trabalho alheio. Estão aí — conclui — para demonstrar a licitude da regra proposta, os múltiplos casos de “desapropriação indireta”, nos quais o proprietário, ilegitimamente privado de seu bem, sem prévio ato expropriatório por parte do Executivo, não recupera a coisa, mas nem por isso deixa de receber o justo preço que lhe cabe, por assim decidir o juiz.

Acreditamos que a razão está com o Professor CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA. De fato, sendo a desapropriação matéria constitucional, não cabe ao legislador ordinário acrescentar mais uma hipótese. Comentando o § 16 do artigo 141 da Constituição de 1946, anota PONTES DE MIRANDA (Comentários à Constituição de 1946 — pág. 30): “Se a lei enumerou os casos de necessidade pública, ou de utilidade pública, ou de interesse social, e o ato desapropriativo não se inclui em qualquer deles, há ilegalidade do ato, o que dispensa a Justiça de só decidir, por maioria absoluta, que a Constituição de 1946, artigo 200, exige às decretações de inconstitucionalidade”. Além do mais, o Professor MIGUEL REALE incide uma pequena contradição: na entrevista a “O Estado de São Paulo”, acima citada, declara que a desapropriação por ato do Poder Judiciário não configura, A RIGOR, UM ATO EXPROPRIATÓRIO (grifo nosso), sendo antes uma forma de pagamento da “justa indenização” devida ao proprietário. Ora, na apresentação do Projeto de Código Civil (Diário do Congresso Nacional, de 13-6-75 — pág. 121) afirma: “abre-se, nos domínios do Direito, UMA VIA NOVA DE DESAPROPRIAÇÃO (grifo nosso), que se não deve considerar prerrogativa exclusiva dos Poderes Executivo ou Legislativo”.

Portanto, cremos que o dispositivo comentado é flagrantemente inconstitucional e, além do mais, foi redigido de uma

maneira muito vaga, deixando o intérprete e o aplicador da lei em dificuldades. Não se trata, como quis deixar transparecer o ilustre professor de São Paulo, na mesma entrevista, de serem aqueles que combatem a malsinada inovação “individualistas ferrenhos” É que não se pode, sob a alegação de introduzir regras visando o interesse social, subverter os princípios constitucionais que regem a matéria.

Dirimindo dúvidas que existiam, o parágrafo único do artigo 1.268 esclarece que tem o proprietário do solo — salvo disposição contrária de lei especial — o direito de explorar os recursos minerais de reduzido valor, tais como os que, independente de transformação industrial, se destinam a construção e ornamento.

Outra modificação que se nota é a colocação da invenção. No Código atual, ela é regulada no Livro II, Título II, Capítulo III (Da aquisição e perda da propriedade móvel). Ora, é sabido que o inventor não adquire a propriedade do bem móvel: quem acha coisa alheia perdida, há de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor, dispõe o artigo 603 e o parágrafo único acrescenta: não o encontrando, o inventor fará por descobri-lo e, quando se lhe não depare, entregará o objeto achado à autoridade competente. O Projeto, sanando o erro, trata da invenção logo após as regras gerais sobre a propriedade.

No que se refere à aquisição da propriedade, o Projeto deu uma colocação mais correta à matéria. De fato, o Capítulo II do Título III trata “Da aquisição da propriedade imóvel e da móvel”, dispondo que elas se adquirem através do usucapião e da sucessão hereditária. Em seguida, no Capítulo III, cuida especificamente dos modos de aquisição da propriedade imóvel. O Capítulo IV disciplina a aquisição da propriedade móvel e, finalmente, o Capítulo V mostra os modos de perda da propriedade, seja ela imóvel ou móvel. Verifica-se, portanto, comparando as disposições do Código vigente com as do Projeto, uma sensível melhoria na distribuição da matéria.

No usucapião de coisas móveis, os prazos foram mantidos: três e cinco anos. Já no usucapião extraordinário (coisas imóveis), o tempo continua: 20 anos, mas esse prazo será reduzido a 15 anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua morada habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. É a disposição do parágrafo único do artigo 1.278. O usucapião ordinário, por sua vez, exige o prazo de 10 anos, mas ele será reduzido a 5 anos, se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base em transcrição constante do registro próprio, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua morada, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (parágrafo único do artigo 1.280). O usucapião “pro labore” ou especial, que era regulado no texto constitucional, passou a ser previsto no artigo 1.279 do Projeto.

Na Seção II, Capítulo III, do Título III: “Da aquisição por acessão”, encontramos algumas novidades na parte relativa às “construções e plantações”. Tratando do problema daquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio, o parágrafo único do artigo 1.293 estabelece que se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento fixado judicialmente, se não houver acordo. Há, pois, nesse aspecto, uma revogação da regra segundo a qual o solo é considerado coisa principal em relação a tudo aquilo que nele se assenta. A outra novidade se encontra no artigo 1.296 e seu parágrafo único: “Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o desta parte, e responde por indenização que represente inclusive o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente. Parágrafo único — Pagando em décuplo as perdas e danos previstos, neste artigo, o construtor de má fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se o valor da construção exceder consideravelmente o desta parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a cons-

trução". É de se aplaudir, apesar de não estar bem redigido, a inclusão desse artigo, pois virá solucionar de uma maneira justa um problema que tem aparecido, notadamente nas grandes cidades. Percebe-se, ainda, que referida disposição teve a sua origem no artigo 938 do Código Civil Italiano, que já cuidava do assunto: "Se, na construção de um edifício, for ocupada, de boa-fé, uma porção do imóvel contíguo, e o proprietário desta não faça oposição dentro de três meses a contar do dia em que teve início a construção, poderá a autoridade judicial, tendo em conta as circunstâncias, atribuir ao construtor a propriedade do edifício e do solo ocupado. O construtor é obrigado a pagar ao proprietário do solo o dobro do valor da superfície ocupada, além da indenização dos danos".

No Capítulo dedicado aos direitos de vizinhança, poucas modificações foram introduzidas. A primeira delas se refere ao problema do uso normal da propriedade. O Código vigente se limita a fornecer uma regra geral: o proprietário ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam (artigo 554). O Projeto, depois de repetir, com outras palavras, essa mesma regra (artigo 1.312), acrescenta alguns critérios que ajudarão o aplicador da lei a resolver os problemas surgidos entre vizinhos. Proíbem-se as interferências — estatui o parágrafo único do artigo 1.312 — considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites, ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança. Uma outra regra nova está estampada no artigo 1.313: se as interferências prejudiciais forem justificadas por interesse público, o proprietário, ou possuidor, causador delas, pagará ao vizinho prejudicando indenização cabal.

Um problema que aparece nas grandes cidades foi solucionado pelos artigos 1.321 e 1.322 do Projeto: a passagem de cabos elétricos, tubulações de gás e esgoto. O proprietário

é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, mediante recebimento de indenização que atenda, inclusive, à desvalorização da área remanescente, de cabos elétricos, tubulações de gás ou esgoto subterrâneas, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível, ou excessivamente onerosa. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel. E, finalmente, se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

A respeito da construção de janelas, terraços, varandas, vamos encontrar um aspecto novo. A jurisprudência atual de nossos tribunais, interpretando o alcance do artigo 573 do Código Civil, é no sentido de proibir a construção de janelas, terraços, varandas, mesmo as que não dão diretamente para a propriedade vizinha, a menos de metro e meio. Eis a Súmula nº 414 do Supremo Tribunal Federal: "Não se distingue a visão direta da oblíqua na proibição de abrir janela, ou fazer terraço, eirado ou varanda, a menos de metro e meio do prédio de outrem". O Projeto adota solução diversa: continua a proibir essas construções a menos de metro e meio da propriedade vizinha, mas o § 1º do artigo 1.335 dispõe que as janelas perpendiculares, e as cuja visão não incida sobre a linha divisória, não podem ser abertas a menos de 75 cm desta, medidos a partir do lado delas mais próximo. Esse dispositivo foi inspirado pelo artigo 906 do Código Civil Italiano, que tem a seguinte redação: "Não se podem abrir vistas laterais ou oblíquas sobre o imóvel do vizinho, se não for observada a distância de 75 cm, a qual se deve medir do lado mais vizinho da janela ou da saliência mais próxima".

Por seu turno, prescreve o artigo 1.344 do Projeto que não é permitido fazer construções, escavações ou demolições, suscetíveis de provocar desmoronamentos ou deslocamentos de terra, ou que comprometam a segurança do prédio vizinho, senão depois de haverem sido feitas as obras necessárias de

prevenção. Acrescenta o parágrafo único que o proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas obras acautelatórias. Essa regra é nova no Direito brasileiro, sendo resultado da construção jurisprudencial de nossos tribunais.

Encerrando as nossas apreciações sobre os direitos de vizinhança, resta-nos fazer menção ao § 2º do artigo 1.346, que amplia a possibilidade de penetração na propriedade vizinha. Eis o texto do referido parágrafo: “O proprietário é obrigado a tolerar que entre no seu prédio, mediante prévio aviso, o vizinho, para apoderar-se de coisas suas, inclusive animais, que aí se encontrem casualmente. Se as entregar, poderá impedir a entrada. E se desta lhe provier dano, terá direito a ressarcimento”. O único senão desse dispositivo é de ordem técnica: a palavra “ressarcimento” deve ser substituída por **INDENIZAÇÃO**, pois o dano deve ser **INDENIZADO**.

O Capítulo VII, do Título III, do Livro III, trata do “condomínio geral”. Duas seções (1ª e 2ª) disciplinam as duas formas de condomínio geral: o voluntário e o necessário.

O artigo 1.347 é uma simples reprodução do atual 623, mas a palavra destino foi trocada por **DESTINAÇÃO**. A correção procede, pois coisa tem destinação e não destino. No mais, percebe-se que o Projeto não alterou as disposições do Código vigente.

Já o Capítulo VIII, do Título III, do Livro III, cuida do denominado “condomínio edilício”. Nesse ponto, as divergências e críticas apareceram em grande escala. A começar pela denominação do instituto. **CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA**, autor de monografias sobre o assunto (“Propriedade Horizontal”, 1961 e “Condomínio e Incorporações”, 1965) e do anteprojeto que veio se transformar na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em entrevista concedida a “O Estado de São Paulo” (21-12-72), afirma que já viu o condomínio em edifício receber as mais variadas designações. Nenhuma, porém, afeiçoada a esta epígrafe — “Condomínio edilício” —

desamparada dos dicionários da língua e dos vocabulários jurídicos. Respondendo à impugnação feita, MIGUEL REEAL (in "O Estado de São Paulo", de 5-1-73) esclarece que de fato se trata de um termo novo, mas de incontestável e legítima fonte latina. Acrescenta que a expressão é muito utilizada na Itália, lembrando, a propósito, a obra de MESSINEO ("Manuale di diritto civile e commerciale", volume II, pág. 200), em que o tratadista fala expressamente em "condominio edilizio".

Mais uma vez a razão está com o ilustre Professor CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA. Senão vejamos. Consultando os autores italianos que versaram o assunto, não vamos encontrar a expressão escolhida pelo Projeto: RICARDO AMATI: "Il condominio "pro diviso" delle case", in "Rivista di Diritto Commerciale"; MARCELO ANDREOLLI: "I regolamenti di condominio"; DOMENICO RICCARDO PERETTI-GRIVA: "Il condominio di case divise in parti"; LINO SALIS: "Il condominio negli edifici". E mais: compulsando os nossos mais autorizados dicionaristas, como CALDAS AULETE (Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa — Volume 2 — pág. 1.607), vamos encontrar: "Edifício — adj. o mesmo que edilício"; "Edilício — adj. (P. us.) relativo a edil", "Edil — s.m. vereador municipal". Portanto, não procedem as alegações do ilustre Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do Código Civil. A palavra "edifício", em nossa língua, não tem a conotação que foi utilizada pelo Projeto. A expressão deve, pois, ser substituída, por ser estranha ao nosso Direito. Preferiríamos a denominação "condomínio em edifício", que já vem sendo usada e que é compreendida por todos aqueles que lidam com o Direito, bem como pelo povo em geral.

O professor MIGUEL REALE, na apresentação do Projeto (Diário do Congresso Nacional — pág. 122 — dia 13 de junho de 1975), volta a defender a denominação, citando o dicionarista SARAIVA. "Concessa maxima venia", consideramos de nenhuma valia o esclarecimento dado pelo ilus-

tre Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisadora do Código Civil. De fato, a palavra “edilício” é estranha ao nosso Direito e mesmo no sentido empregado por SARAIVA (atribuições do edil, dentre as quais sobrelevava a de fiscalizar as construções públicas e particulares) nada tem a ver com o instituto em pauta.

O problema da denominação é de pouca monta. O grave está na afirmação do artigo 1.364 do Projeto: “PODE HAVER (Grifo nosso), em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (entrevista ao “Jornal do Brasil”, de 8-10-72) mostra que o enunciado do referido artigo é totalmente inexato: o equívoco está em que pela própria natureza do condomínio, OBRIGATORIAMENTE (grifo nosso) haverá essa associação das partes comuns com as partes de propriedade individual, sob pena de se negar a própria existência do condomínio. Essa posição do professor de Direito Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro é, sem a menor dúvida, a correta. Ele mesmo, na obra “Condomínio e Incorporações”, página 74, dissertando sobre a natureza jurídica do instituto, ensina: “O condomínio por unidades autônomas ou propriedade horizontal forma um direito diferente, que amalgama ou funde as noções de propriedade e de co-propriedade. Em símile exato — conclui — a Química nos oferece o fenômeno da combinação, que se distingue da mistura, em que naquela os elementos se transmudam indissolúvelmente em um corpo novo, como é a liga de dois metais, por exemplo, o aço, formado da liga de ferro e manganês, e de que não se pode mais extrair nem o ferro nem o manganês, sob de deixar de ser aço”. ORLANDO GOMES (Direitos Reais — Volume I — pág. 304) é da mesma opinião: visualizado do ângulo que descortina apenas os instrumentos técnicos que o Direito possuía antes que surgisse como uma imposição de novas condições sociais, a sua natureza é composta. Não é propriedade individual, nem condomínio, MAS AS DUAS COISAS AO MESMO TEMPO (Grifo nosso), pertencendo, na parte concreta, a cada dono de apar-

tamento, o qual, igualmente, tem sobre outras partes, inalienáveis e indivisíveis, uma fração ideal. PERETTI-GRIVÁ (“Il condominio di case divise in parti” — pág. 1), analisando a forma especial de condomínio, ensina que “con la contitolarità su cose indivise, concorre la proprietá esclusiva su date parti interferenti sulle cose comune”.

É de se lamentar o desconhecimento dos autores do Projeto a respeito de tão relevante assunto. Urge, pois, modificar o malsinado artigo 1.364, para que, no futuro, não se aponte o legislador de 1975 como incompetente e despreparado para a sua elevada missão.

Completando o Título III do Livro III (“Da propriedade”), o Capítulo X do Projeto disciplina em oito artigos — 1.393 a 1.400 — a propriedade fiduciária. Essa é definida como sendo a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

4. DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

O Código vigente abre um Título (o III) do Livro II (Direito das Coisas) para cuidar dos denominados “direitos reais sobre coisas alheias”: enfiteuse, servidões, usufruto, uso, habitação, rendas constituídas sobre imóveis e os direitos reais de garantia: penhor, hipoteca e anticrese. O Projeto, ao contrário, se limita e enunciar taxativamente os direitos reais (artigo 1.263): a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador de imóvel, o penhor, a hipoteca e a anticrese, não se preocupando em dar um nome aos diversos tipos de direitos reais. Comparando as duas relações, podemos verificar que alguns direitos reais deixaram de ser contemplados (enfiteuse, rendas constituídas sobre imóveis) e outro foi criado (a superfície), ao passo que o direito real do promitente comprador de imóvel já estava regulado em legislação especial (Decreto-Lei nº 58, de 10-12-37 e Lei nº 649, de 11-3-49).

A exclusão da enfiteuse do rol dos direitos reais, é uma medida que só merece elogios. De fato, segundo informam ARMINJON-NOLDE e WOLFF (“*Traité de Droit Comparé*” — Volume I — págs. 268/272), esse instituto subsiste, hoje em dia, apenas nos Direitos português e brasileiro. A enfiteuse, sendo um instituto originário da Idade Média, deve ser retirada de todo Código que pretenda ser moderno e atual.

Também a inclusão da superfície na enumeração dos direitos reais foi uma orientação sábia do Projeto. Não é novidade em nosso Direito. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA (Direito das Coisas — págs. 409) informa que a superfície constituía uma direito real (“*jus superficii*”), mas a Lei nº 1.257 deixou de enumerá-la entre os direitos reais. O Decreto-Lei nº 271, de 28-2-67, que dispõe sobre loteamento urbano, no artigo 7º, instituíu a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social. Ora, como a lei estende a “concessão de uso” às relações entre particulares — informa MIGUEL REALE (Anteprojeto do Código Civil — págs. 26/27) — que não podia o Projeto deixar de contemplar a espécie.

O novo direito real foi regulado em oito artigos, a saber, do 1.401 a 1.408. O artigo 1.401 dá um conceito do instituto: o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente inscrita no Registro de Imóveis. Trata-se, pois, de um direito real sobre coisa alheia, para usarmos a expressão contida no Código atual. O artigo 1.402 estabelece que a concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez ou parceladamente. O artigo seguinte determina que o superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel. Já o artigo 1.404 esclarece que a superfície pode transferir-se a terceiro, e, por morte do superficiário, se transmite a seus herdeiros.

O parágrafo único do citado artigo acrescenta que não poderá ser estipulado, a nenhum título, o pagamento de qualquer quantia pela transferência da superfície. O artigo 1.405 dispõe que em caso de alienação do imóvel ou da superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições. O artigo 1.406 estatui que antes do advento do termo, resolver-se-á a superfície, se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual lhe foi concedida. Em seguida, o artigo 1.407 estabelece que extinta a superfície, o proprietário passará a ter o domínio pleno sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário. Finalmente, o artigo 1.408 esclarece que o direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.

5. SERVIDÕES

O Projeto (artigo 1.409) procura definir esse direito real, proclamando que a servidão proporciona utilidade ou comodidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono. Preferimos, no entanto, a conceituação encontrada no atual artigo 695, por ser mais clara e completa: "Impõe-se a servidão predial a um prédio em favor de outro, pertencente a diverso dono. Por ela perde o proprietário do prédio serviente o exercício de alguns de seus direitos dominicais, ou fica obrigado a tolerar que dele se utilize, para certo fim, o dono do prédio dominante".

Podendo ser adquirida por usucapião, o prazo que era de 10 ou 15 anos (Artigo 698 do Código vigente), passa a ser de 10 anos (Artigo 1.410 do Projeto). Se o interessado preencher os requisitos necessários para usucapir, poderá inscrever a servidão em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença. O Código atual fala em transcrevê-la em seu nome no Registro de Imóveis. É de se

aplaudir a modificação proposta, pois, de acordo com o artigo 178, "a", nº X, do Decreto nº 4.857, de 9-11-39, será feita a inscrição no Registro de Imóveis, dos títulos das servidões não aparentes, para a sua constituição.

Em seguida, o Projeto abre um Capítulo dedicado ao exercício das servidões. Verifica-se que não houve grandes modificações. Apenas na redação. Não havia necessidade, acreditamos, de tal alteração, pois o Código de 1916, nesse aspecto, está corretamente redigido.

Também no Capítulo destinado à disciplina da extinção das servidões, não houve mudança. O Projeto manteve as disposições do Código vigente.

6. USUFRUTO. USO. HABITAÇÃO

Nota-se logo que o Projeto não introduziu maiores modificações ao regular o usufruto, o uso e a habitação. Salvo pequenos detalhes. Por exemplo: o Artigo 1.422 estabelece que o usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante INSCRIÇÃO no Registro de Imóveis. Já o Código vigente (Artigo 715) preceitua que o usufruto de imóveis... dependerá de **transcrição** (Grifo nosso) no respectivo registro. O Projeto, nesse ponto, está certo, pois de acordo com o artigo 178, "a", nº XI, do Decreto nº 4.857, de 9-11-39, será feita a inscrição do usufruto e de uso de imóveis e sobre a habitação. No mais, as regras são praticamente as mesmas da legislação atual.

Os direitos reais de uso e de habitação, sendo institutos de pouca aplicação em nosso meio, deveriam ser excluídos do Direito Brasileiro.

7. DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

No que se refere ao direito do promitente comprador, não há novidade. O Projeto consagra dois artigos — 1.448 e

1.449 — à disciplina desse direito real. No primeiro, estabelece que mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e inscrita no Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. Dispõe, por sua vez, o artigo 1.449 que o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiro, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

8. PENHOR. HIPOTECA. ANTICRESE.

Cotejando o Projeto com o Código atual, podemos constatar que não houve maiores alterações. Alguns pontos foram atualizados. Aqui e ali um acréscimo sem grandes conseqüências.

O que se pode discutir, nesse tópico, é se valia a pena a manutenção da anticrese. De fato, a doutrina brasileira não vê com bons olhos esse instituto. SÍLVIO RODRIGUES (Ob cit. — idem — pág. 360) sustenta que tamanhos são os inconvenientes que a anticrese apresenta, que pequena tem sido sua repercussão na vida dos negócios. AFFONSO FRAGA (Direitos Reais de Garantia — nº 130), por sua vez, aponta as desvantagens desse direito real de garantia: a) — O primeiro consiste em que a anticrese implica a deslocação do bem dado em garantia das mãos do devedor para as do credor. De modo que, privando aquele da posse do imóvel de sua propriedade, e confiante a quem tem um interesse menor em sua produtividade, a anticrese pode representar ameaça de prejuízo não só para o devedor, como para a própria sociedade; b) — O fato de a anticrese envolver a transferência da posse do bem onerado, torna difícil sua alienação, por parte do devedor. Pois, dificilmente haverá quem se interesse em adquirir imóvel cujo uso e gozo pertence, por prazo mais ou

menos longo, ao credor do alienante. Daí entender-se que a anticrese constitui um embaraço à circulação do bem onerado, o que, de resto, não convém à sociedade; c) — Constituída a anticrese, esgota-se para o devedor a possibilidade de obter novos créditos, garantidos pelo imóvel onerado. Isso porque não se pode conceber subanticrese; e, por outro lado, porque dificilmente aparecerá quem se disponha a conceder empréstimo, recebendo como garantia hipotecária bem que se encontra onerado com anticrese. Também CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (Instituições de Direito Civil — Volume IV — pág. 297) entende que a tendência é suprimir tal direito real de garantia, como se observa no Projeto de Código Civil de 1965 e ainda no Código Civil português de 1966. Informa, ainda, que o Código Civil Italiano retirou-lhe o caráter de direito real. Finalmente, ORLANDO GOMES (Direitos Reais — Volume 2º — pág. 538) assinala que o instituto não tem grande aplicação porque o seu mecanismo não oferece vantagens, sendo, como é, manifestamente inferior ao do penhor e da hipoteca.

MIGUEL REALE, em reunião com os professores do Departamento de Direito e Processo Civil e Comercial da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, defendendo a manutenção da anticrese, teve a oportunidade de esclarecer que o Projeto traria modificações na regulamentação do instituto. Comparando, porém, as regras do Código atual com o Projeto, verificaremos facilmente que não houve alterações de grande monta. Por isso, entendemos que a anticrese deve ser excluída do Código Civil, pois se trata de um instituto superado e que não encontrou receptividade em nosso meio.

BIBLIOGRAFIA

- ARMINJON-NOLDE e WOLFF — *Traité de Droit Comparé* — Vol. I.
AZEVEDO MARQUES, J. M. de — *A ação possessória no Código Civil Brasileiro* — São Paulo — 1923.

- BARROS MONTEIRO, WASHINGTON DE — **Curso de Direito Civil — Direito das Coisas — Volume 3º — Ed. Saraiva — 1963.**
- BEVILÁQUA, CLÓVIS — **Código Civil Comentado — Volume III — 4ª Edição — Livraria Francisco Alves — 1933.**
- CALDAS AULETE — **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa — II volume — Editora Delta S/A — 1958.**
- CARVALHO SANTOS, J. M. de — **Código Civil Brasileiro Interpretado — Volume VII — 2ª Edição — Ed. Freitas Bastos — 1937.**
- FRAGA, AFFONSO — **Direitos Reais de Garantia.**
- GOMES, ORLANDO — **Direito Reais — Tomos I e II — Ed. Forense — 1962.**
- GRASSERIE, RAOUL DE LA — **Code Civil Allemand — 3ª ed. — A. Pedone, Éditeur, Librairie de la Cour d'Appel et de l'ordre des avocats — 1910 — Paris.**
- IHERING, RUDOL VON — **Questões e Estudos de Direito — Livraria Progresso Editora — Vários tradutores — 1955.**
- NORONHA, JARDEL e MARTINS, ODÉLIA — **Referências da Súmula do Supremo Tribunal Federal — Serviço Gráfico do Senado Federal.**
- OLIVEIRA ANDRADE, DARCY BESSONE DE — **Aulas de Direito Civil — 2ª Parte — Cooperativa Editora e de Cultura Jurídica — Belo Horizonte — 1962.**
- PERETTI-GRIVA, DOMENICO RICCARDO — **Il condominio di case divise in parti nella nuova legislazione — Unione Tipografico — Editrice Torinese — Turim — 1942.**
- PONTES DE MIRANDA — **Comentários à Constituição de 1946 — Tomo IV — 4ª ed. Borsoi — 1963.**
- REALE, MIGUEL — **Entrevista concedida ao jornal "O Estado de São Paulo", no dia 5 de janeiro de 1973.**
- REZENDE, ASTOLPHO DE — **Do Direito das Coisas — Volume VII da Coleção "Manual do Código Civil Brasileiro (Paulo de Lacerda) — Jacintho Ribeiro dos Santos, Editor — 1918.**
- RIPERT, GEORGES — **O regime democrático e o Direito Civil Moderno — Tradução de J. Cortezão — Ed. Saraiva — 1937.**
- RODRIGUES PEREIRA, LAFAYETTE — **Direito das Coisas — 3ª Edição — Ed. Freitas Bastos — 1940.**

- RODRIGUES, SÍLVIO — **Direito Civil — Direito das Coisas — Volume V — 4ª Edição — Ed. Saraiva — 1972.**
- SILVA PEREIRA, CAIO MÁRIO DA — Entrevistas concedidas ao jornal "O Estado de São Paulo", nos dias 20 de dezembro de 1972, 21 de dezembro de 1972 e 23 de dezembro de 1972.
- SILVA PEREIRA, CAIO MÁRIO DA — Entrevista concedida ao "Jornal do Brasil", dia 8 de outubro de 1972.
- SILVA PEREIRA, CAIO MÁRIO DA — **Instituições de Direito Civil — Volume IV — Direitos Reais — Forense — 1970.**
- SILVA PEREIRA, CAIO MÁRIO DA — **Condomínio e Incorporações — 2ª Edição — Forense — 1969.**
- SOUSA DINIZ — **Código Civil Suíço e Código Federal Suíço das Obrigações — Distribuidora Record Editora — 1961.**
- SOUSA DINIZ — **Código Civil Italiano — Distribuidora Record Editora — 1961.**
- WALD, ARNOLDO — **Curso de Direito Civil Brasileiro — Direito das Coisas — 2ª Edição — Sugestões Literárias S/A — 1970.**
- Anteprojeto de Código Civil — Departamento de Imprensa Nacional — 1972.
- Projeto de Código Civil — Diário do Congresso Nacional — Dia 13 junho de 1975.