

# Direitos Reais: Da Aquisição da Propriedade Imóvel. Dos Direitos de Vizinhança

**FÁBIO MARIA DE MATTIA**

*Advogado. Professor titular de Direito Agrário/USP*

O nosso tema a ser abordado se divide em duas vertentes: a primeira delas é a respeito dos direitos de vizinhança e, em seguida, a respeito da aquisição da propriedade imobiliária. Mas, se houver tempo, seria interessante, ao invés de fazer acenos a pequenas modificações em artigos no novo Código Civil, nós, ao final, falássemos um pouco do artigo 1.277 do Novo Código Civil, que substitui o artigo 554, e que é a grande matriz dos estudos a respeito dos direitos de vizinhança, do conflito de vizinhança.

Então, vou me ater apenas a analisar os artigos onde realmente há uma contribuição – muitos deles são artigos novos e muito importantes. Então, começo com o capítulo V, seção I, que aborda “Do uso anormal da propriedade”. Quando se trata do uso anormal da propriedade, é neste campo que se criou literatura a respeito do que é o conflito de vizinhança e, entre nós, o Professor Francisco Clementino de San Tiago Dantas, com sua grande competência, escolheu como tema para sua monografia de concurso “O Conflito de Vizinhança e sua Composição” publicado em 1938 e republicado pela Editora Forense, em 1972. Esta tese para concurso para Professor Catedrático de Direito Civil, em 1938, pela sua qualidade, realmente, não era o modelo vigente.

Na época, concedia-se ao candidato um tempo para elaborar a tese – dois meses, três meses – e, na realidade, “O conflito de vizinhança e sua composição” é um trabalho, de altíssima qualidade. Quando se estava preparando uma nova edição, o Professor estava muito doente, e ainda assim lembrou-se: há um

professor francês - Paul Leyat - que publicou uma monografia que era uma tese de doutorado defendida um ano antes de o Professor San Tiago Dantas prestar concurso para professor catedrático, na então Universidade do Brasil em 1938 e este trabalho do autor francês é de 1937. O Professor San Tiago Dantas me recomendou procurar esse livro e, sem nenhuma anotação, forneceu o nome do autor e o título da obra **La responsabilité dans les rapports de voisinage**. O Professor Rubens Limongi França e eu fomos incumbidos de fazer notas de rodapé de atualização e, inclusive, conseguimos entregar as notas na versão definitiva, alguns dias antes do falecimento do ilustre advogado, professor e grande jurista.

E esta obra do Professor SAN TIAGO DANTAS é o que há de texto, realmente, extraordinário entre nós, sobre o direito de vizinhança.

Começaremos a análise dos direitos de vizinhança, exatamente com o capítulo onde estão as regras gerais e sobretudo sobre o uso adequado da propriedade. O artigo 1.277, do Código Civil 2003, é o substituto do artigo 554 do Código Civil de 1916. O artigo 1.277 dispõe: “O proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.”

Devemos, então, inclusive, fazer uma referência: quando se fala dos direitos de vizinhança, não estamos apenas no campo dos direitos reais, mas também no campo dos direitos obrigacionais, como veremos no decorrer da exposição.

Por outro lado, há também uma contribuição importante do Professor José de Oliveira Ascensão, que é autor

\_\_\_\_\_  
Palestra proferida no Seminário realizado em 8/11/2002.

de duas monografias sobre os direitos reais, e numa delas cuida da *Teoria da Integração* e, nessa teoria, ele defende esse dualismo do direito obrigacional e do direito real juntos, quando se cuida, exatamente dos conflitos de vizinhança.

Então, comecemos com o artigo 1.277 que, na verdade, resulta do texto do artigo 554. Naquele artigo, nós temos alguns acréscimos que atualizaram o artigo anterior. O artigo 1.277 dispõe: “*O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.*” Os acréscimos são importantes, porque pelo artigo 554 tinha-se a idéia de que o direito de vizinhança concernia só ao proprietário e não ao possuidor.

Então, no artigo 1.277 se acresceu, ao lado da figura do proprietário, a figura do possuidor. Além do mais, acresceu também algo muito importante que praticamente faltava no artigo 554 quando diz: “*...tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais...*”; então, havia falta de uma indicação, de algo como “interferências prejudiciais”, que isto é que facilitaria até a construção jurisprudencial que, embora não havendo esta indicação, criou-se uma jurisprudência muito grande sobre o artigo 554.

Por outro lado, também, continuou a indicação à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam; porém, acrescentou-se algo que não parece importante mas o é: a indicação de “*...provocadas pela utilização de propriedade vizinha.*” Este é um aspecto importante porque, inclusive, o artigo 1.277 pode-se dizer que recebeu uma redação que talvez seja melhor que a do artigo 554.

Mas, o artigo 1.277 tem um parágrafo único que é novidade, e que é bastante importante, que dispõe o seguinte: “*Proíbem-se as interferências 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.*”

Na verdade, este final, quando se refere a “*...limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança*” é, na verdade, o fundamento da regra que se aplica quando há um conflito de vizinhança. Então, este parágrafo único, não há dúvida de que ele é muito pertinente, e complementa a regra do artigo 1.277, dando mais parâmetros para se entender o que é o uso normal, o que não é uso anormal; este parágrafo único é uma novidade: proíbem-se as interferências considerando-se a localização do prédio, 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. Na verdade, nós examinaremos várias regras, contudo, este artigo 1.277 é o centro da discussão sobre o conflito de vizinhança, sobre o uso normal da propriedade.

Dessa forma, uma pergunta que se poderá fazer: bem, mas está evidente a ligação do artigo 554 à obra de Von Ihering mas, na verdade, não havia necessidade de outros subsídios doutrinários, porque nesses anos todos a jurisprudência foi sinalizando o que deveria se entender por uso normal da propriedade e o que não é uso normal da propriedade. Isso é importante porque com relação ao conflito de vizinhança, há muitos estudos, muitas obras. E não só isso, existem muitas correntes doutrinárias. Por exemplo, na França, existem muitas correntes doutrinárias e com variedade de autores que abraçaram esta ou aquela doutrina.

Mas, na realidade, nós estamos muito bem, repetindo o artigo 1.277, nos mantermos fiéis à Teoria de Von Ihering, porque a doutrina dele é muito antiga, mas a jurisprudência vem atualizando, vem mostrando realmente, com modernidade, o que é que se pode admitir como conflitos de vizinhança. Então, este parágrafo único é, realmente, bastante importante, porque ele nos dá os limites, faz com que nós tenhamos uma noção do que sejam os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizi-

nhança – isto não está na lei, mas nós intuímos do artigo 1.277, o que deve-se entender como uso normal da propriedade e, em dificuldades, nós temos a jurisprudência que é muito rica a respeito desse artigo.

Em seguida, temos também um outro artigo novo, ainda no capítulo do uso anormal da propriedade: “Art. 1.278. *O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.*” Então, é um artigo novo.

Em seguida, é interessante anotar, que esta regra geral do artigo 1.277 não se aplica ao referido artigo 1.278; assim, repita-se, aqui nós estamos diante de um artigo inteiramente novo. Nós temos também o artigo 1.279, ainda no capítulo do uso anormal da propriedade, que dispõe: “*Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.*” É um típico artigo de influência de Von Ihering mas que, na verdade, não há problemas, porque nós vamos adaptando a noção de uso normal de acordo com a orientação jurisprudencial. E, na conceituação do Professor Francisco Clementino San Tiago Dantas, nós encontramos uma indicação dos grandes campos em que se desenvolvem os estudos dos direitos de vizinhança. Então, seria naquilo que nós poderíamos chamar uma parte geral dos direitos de vizinhança, que é esta parte toda construção doutrinária e jurisprudencial, em relação ao artigo 554, e em seguida, parte especial que é muito particularizada; porém, nós veremos que há novas regras comportantes.

Quando falamos na aplicação da Teoria do Uso Normal, nós estamos fazendo uma opção, e esta opção é considerada como válida entre nós, e o Professor San Tiago Dantas, referindo-se a esse critério do uso normal, apontava: os prejuízos sobre o vizinho por causa do uso *legítimo* da propriedade alheia não

podem ir além daquele ponto limite. Em outras palavras: as interferências prejudiciais do vizinho devem cessar lá onde elas ultrapassam a receptividade ordinária dos prédios *incomodados*. É uma regra, e a jurisprudência vai adaptando - a interpretação vai indicando qual é o verdadeiro conteúdo desta regra. E o Professor San Tiago Dantas indicava que o estudo do direito de vizinhança se encontrava em grandes campos em que se desenvolvem os estudos e que ele chamava de uma verdadeira parte geral dos direitos de vizinhança.

Então, o artigo 554, que agora é o 1.277, é flexível e, então, permite esse desenvolvimento da parte geral dos direitos de vizinhança. Há uma receptividade normal ou média, que pode ser o ponto limite da suportabilidade das interferências do vizinho no nosso prédio; não podemos pretender menos do que a média, ainda que nossa suscetibilidade seja maior, mas podemos ser obrigados a suportar mais do que a média, desde que fique concretamente provado que as interferências em causa não nos trazem prejuízo.

Sendo assim, o conjunto dos princípios que regem a solução dos conflitos de vizinhança, essas regras surgem da interpretação do artigo 554 do Código Civil. Estes princípios muitas vezes aparecem sob formas que o legislador previu, e para os quais fixou normas que se destinam à composição e à prevenção do conflito de vizinhança. Prosseguindo no Capítulo V, Seção I, “Do Uso Anormal da Propriedade”, temos ainda um outro artigo, mas eu não vou examiná-lo, porque ele nada mais é do que uma cópia do artigo 555 do Código Civil de 1916.

Ainda sobre o uso anormal da propriedade, há um artigo que tem alguns acréscimos – 1.281 – que permite que as regras do direito de vizinhança se apliquem tanto em caso de proprietário, como também de possuidor. Na verdade, o Código anterior só falava em proprietário, não se preocupava com a figura do possuidor que poderia estar envolvido em conflitos de vizinhança. Nesse arti-

go 1.281 do novo Código Civil acresceu-se o seguinte: “...exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.” Trata-se de novidade importante.

De acordo com a ordem dos artigos, há o 1.282, mas não há nenhum comentário a fazer. Com relação ao artigo 1.283, também, há apenas algumas modificações de redação, não havendo nada de importante para indicarmos. O mesmo ocorre com o artigo 1.284. Com isto, a primeira parte que concerne ao uso anormal da propriedade foi abordada.

Agora analisemos, ainda dentro dos direitos de vizinhança, alguns institutos que foram melhor cuidados. Um deles, é “Da Passagem Forçada”, onde foram inseridos dois parágrafos e mesmo no *caput* do artigo há mudanças. Dispõe o “Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública...” – então, “não tiver acesso” é uma novidade; refere-se também, não só à via pública, mas acrescenta-se “...nascente ou porto...” – “...pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem...” – o que o artigo inclui é a indicação de uma obrigação de que se o vizinho não tem saída para uma rua, ele é obrigado a dar passagem e o rumo será judicialmente fixado.

Contudo, há um parágrafo primeiro importante: “Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.” Então, entre a opção entre um vizinho ou outro, escolher-se-á aquele que sofreria menos danos proporcionando a passagem. Há o parágrafo 2º que é uma novidade: “Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.”

Também há um parágrafo 3º que é novidade: “Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.”

Agora, passemos ao capítulo que aborda o critério normal do uso da propriedade, e nos deteremos em outros

institutos. Um deles é uma total novidade: é a Seção IV que cuida “Da Passagem de Cabos e Tubulações”. Então, o artigo 1.286 dispõe: “Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa. Parágrafo único. 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.”

Neste capítulo “Da Passagem de Cabos e Tubulações”, temos ainda o artigo 1.287 que dispõe: “Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.”

E com isto, examinemos o capítulo que cuida do chamado uso normal da propriedade, correspondendo às regras introdutórias.

## **Capítulo V – Das Águas**

O artigo 1.288, praticamente, é novo, e dispõe: “O dono...” – e já uma mudança: além do dono, também o possuidor está obrigado – “...ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior...” – e agora, a novidade: “...não podendo realizar obras que embarcem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.” É importante assinalarmos, que todo o capítulo “Das Águas” do Código Civil – artigos 563 a 568 – foi suprimido, porque nós temos o Código de Águas que cuida da matéria nos artigos 68 a 138.

Então, esse pequeno capítulo, com alguns artigos, foi excluído no Novo Código. O Projeto do Código Civil, então, prevê seção V, “Das Águas”, do artigo 1.288 ao 1.296, inserindo nele alguns artigos que são do Código de Águas. Há três artigos que são novos: 1.291, 1.292

e 1.294. Vamos examiná-los. Quanto ao artigo 1.289, o importante é só o parágrafo único, que é novidade: “*art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas...*” – e aí há uma novidade – “*... correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.*”

Temos o artigo 1.290 que apenas acrescenta que “*O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais...*” – isto é novidade – “*...satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir...*” – mas há um acréscimo – “*...ou desviar o curso natural das águas...*” – e refere-se, que não havia indicação – “*...remanescentes pelos prédios inferiores*”. Ainda quanto a águas, há o artigo novo, 1.291: “*O possuidor do imóvel superior não poderá poluir águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.*”

Ainda sobre águas porque, na verdade, tínhamos eventualmente regras parecidas no Código de Águas, e agora passou para o Código Civil. Então, artigo 1.292: “*O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.*” Quer dizer: indeniza, porém, se recebeu um benefício assim mesmo, ele vai deduzir. Então, também é um artigo sem correspondência. O artigo 1.293 é uma novidade: “*É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.*”

Depois temos, ainda, no parágrafo 1º do artigo 1.293 uma única mudança – mas muito importante: é uma referência a ressarcimento. Então, o parágrafo 1º do artigo 1.293 dispõe: “*Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.*” Ou seja, a diferença é a respeito da indicação do direito a ressarcimento. O parágrafo 2º do artigo 1.293 também é novo: “*O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.*”

E o parágrafo 3º cuida de aqueduto, e é novidade: “*O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.*”

E há o artigo 1.294 que também é um artigo novo, que apenas faz uma remissão: “*Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287*” – trata-se da remissão à seção IV “Da Passagem de Cabos e Tubulações”.

Ainda sobre águas, há um artigo novo, 1.295: “*O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.*”

E o artigo 1.296, é um artigo novo: “*Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no artigo 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação. Parágrafo único. Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.*”

Iniciemos a exposição da segunda parte sobre Aquisição da Propriedade.

Agora, abordando a aquisição da propriedade, vamos tratar, por exemplo, do usucapião. É importante assinalar que em relação ao usucapião *pro labore*, que

é regulado na legislação especial agrária, agora foi inserido no novo Código Civil. Sobre o USUCAPIÃO com relação ao artigo 1.238: *“Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade...”* –então, o que há de novo é a indicação do prazo de quinze anos, e há uma referência sobre a sentença, no final: *“...a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”*.

Há uma novidade no parágrafo único, que é a indicação de um prazo reduzido de quinze anos para dez anos: *“O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”* Então, reduz-se de quinze para dez anos o prazo deste tipo de usucapião.

Outra novidade é esta do usucapião *pro labore*, que só estava previsto na legislação agrária, e agora foi inserido no Código Civil. Trata-se do artigo 1.239, que dispõe: *“Aquele que, não sendo proprietário do imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela a sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”* É uma novidade que inseriram no Código Civil; este é um artigo importante.

Mas, também, temos regulado no Código Civil, o usucapião citadino, urbano: *“art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”* O parágrafo 1º dispõe o seguinte que parece adequado e justo: *“O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.”*

Então, o que há de importante é ressaltar quanto a título de domínio e concessão de uso – tanto adquirir o do-

mínio de um bem particular como de bem público, porque falar em concessão de uso, não é instituto de direito privado – *“...serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil...”* – Então, havendo comunhão de vida, nada impede que ambos possam obter a usucapião. Parágrafo 2º: *“O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.”* Artigo 1.241, também é novidade: *“Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.”* E tem o parágrafo único: *“A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”*.

No caput do artigo 1.242 não há nada de especial, apenas passaram a usar a palavra “propriedade”, mas o parágrafo único é importante, porque cria um usucapião com o prazo de cinco anos: *“Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.”*

Com relação ao artigo 1.243, apenas há uma referência em relação a antecessores: *“O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.”*

Agora, passemos a um outro instituto que está regulado sob a terminologia “Da Aquisição pelo Registro do Título” – *“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Parágrafo 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”*

E há um parágrafo 2º: *“Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente con-*

*tinua a ser havido como dono do imóvel.*”

Artigo 1.247: *“Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.”* Não havia artigo com correspondência.

Ha o parágrafo único: *“Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”* Depois, na ordem viria a regulação da acessão; apenas, no artigo 1.248, ao lado de “plantações” se acresceu “construções”. Ao cuidar das ilhas: *“Artigo 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiras, observadas as regras seguintes...”* – Aqui, não há muita novidade, são três itens mas não tem nada de muito especial.

Com relação ao aluvião, o artigo 1.250 acrescenta: *“Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais...”* – novidade – *“...ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.”*

Quanto à avulsão, há novidades no artigo 1.251. A primeira parte é do Código antigo: *“Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.”*

Sobre álveo abandonado, tem só dois acréscimos e, agora, um capítulo interessante, com algumas regras diferentes, sobre construções e plantações. No artigo 1.253 – *“Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.”* A inserção “presume-se” é muito importante, pelos seus eventuais efeitos.

A seguir temos o artigo 1.254, em que não há mudanças, a não ser a indi-

cação “edifica em terreno próprio”: *“Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.”*

No artigo 1.255, também há uma indicação da conduta de boa-fé: *“Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.”* Há um parágrafo novo: *“Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.”*

Há o artigo 1.256, em que há apenas uma referência a valor das acessões; o artigo anterior não se referia a acessões.

Depois, o artigo 1.258, que é um texto novo: *“Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente. E há um parágrafo único neste artigo novo: “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 em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção”.*

E, mais um artigo novo - 1.259 - também, que é quanto a exceder a um determinado percentual da construção: *“Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdi-*

*da e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.”* Isto quanto a esta parte da aquisição da propriedade.

## DEBATES

### **Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Eminente Professor Fábio Maria de Mattia a quem me coube apenas suscitar algumas questões em torno dos direitos de vizinhança e cuja exposição, todavia, é informada pela sua sapiência, com que tem sempre tratado desse assunto, não só atualizando a obra do Professor San Tiago Dantas, mas também comentando textos e obras estrangeiras, das quais V. Exa. foi até tradutor, inclusive das Instituições de Ruggiero, em suma, Professor, V. Exa. abordou de uma forma abrangente, e que na verdade nos transmite toda uma visão do novo Código nesse tema. A questão se prende, basicamente, a um critério de orientação para os juízes, que a partir de janeiro próximo, terão que aplicar essa matéria inúmeros conflitos que surgirão não só no campo, mas também nas aglomerações urbanas. E se prende, sobretudo, a quais diretrizes, ou diretivas, deverão se apegar os juízes quando não houver uma previsão específica no dirimir esses conflitos de vizinhança. É sabido, e já se comentou aqui, que o Professor San Tiago Dantas quando escreveu a sua obra magnífica, o fez diante de um conflito entre a chamada vizinhança industrial e a vizinhança doméstica, em que ele não quis sacrificar a vizinhança industrial, a bem do desenvolvimento econômico, em função apenas da vizinhança doméstica. Hoje, V. Exa. mencionou aqui aquele parágrafo do novo artigo do código, que remete à legislação administrativa – em síntese, sobre zoneamento etc. – critérios para aferição do chamado uso normal – não mais uso nocivo – da propriedade. Eu indago a V. Exa., uma vez que esse artigo parece reiterar a preocupação que se tinha diante da vizinhança industrial pela vi-

zinhança doméstica, vale dizer, ou residencial, uma vez que esse artigo se remete, basicamente, a essa legislação, eu indago a V. Exa. se poderiam ser levados também em conta, para aferição do uso normal como critérios gerais pelos juízes, aqueles do uso do exercício do direito de propriedade previsto no artigo 1.228, vale dizer, os juízes hoje deveriam levar em consideração, não só pela matriz constitucional, mas também em função daqueles critérios, a preocupação com o ambiente, com a poluição, em síntese, com todos esses aspectos que cercam, hoje, o exercício do direito de propriedade. Em síntese, se poderia haver uma conjugação entre os parágrafos 1º e 2º do artigo 1.228, com este, sobre o uso anormal da propriedade, que concede ao juiz um elastério bem grande na apreciação e no dirimir desses conflitos?

### **Dr. Fábio Maria De Mattia**

Na realidade, justamente, deixa-se uma flexibilidade. Acredito que não há impedimento algum, até porque, nas mudanças do novo Código, se vê bem a preocupação, não só da vizinhança que talvez no Código revogado se destinava mais à moradia, mas também com relação a empresas, poluição, acredito que a teoria do uso normal será suficiente porque já há uma jurisprudência, mesmo com relação à vizinhança industrial. Acredito que não haverá problema. Na verdade, o artigo 1.277 permite que se construa a jurisprudência. Ele não é hermético, estreito; na verdade, ele dá oportunidade de se alargar o entendimento, e tanto é verdade, que nunca se reclamou que o artigo 554 seria um empecilho ao uso normal da propriedade, por falta de sanção.

### **Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Pois bem, Professor, só desdobrando essa indagação, uma vez que o 1.277 e seu parágrafo remetem à legislação administrativa de um modo geral, sobre zoneamento, como critério também, para se aferir a anormalidade ou não do uso,



essa remissão implicaria em que o vizinho pudesse invocar esses diplomas como fonte de direito subjetivo que fosse tutelável por via de mandado de segurança, contra aquele que esteja a causar-lhe um incômodo ou interferência?

**Dr. Fábio Maria De Mattia**

Existem normas administrativas dos municípios, mas, não havendo podemos aplicar a regra do artigo 1.277 do Código Civil que é flexível, sendo certo que foram sendo construídas novas regras ou precedentes judiciais, permitindo a defesa do vizinho que estava prejudicado, assim.

**Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Professor, uma segunda indagação, já agora em matéria da aquisição do domínio, da propriedade imóvel, por via do registro de título. O artigo 1.245 - que V. Exa leu e comentou - no parágrafo 2º estabelece: *“Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como o dono do imóvel”*. E o seguinte: 1.247: *“Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.”*

Alguns juristas, examinando esse texto, na fase de projeto ainda, argumentaram que a redação seria dúbia, de modo a se pôr em xeque que a eficácia do registro de imóveis no direito brasileiro, já não seria mais absoluta, não seria mais substantiva relativa, mas sim, se teria tornado absoluta, em função desta redação. V. Exa. acredita que possa haver alguma vertente nesse sentido, mesmo depois de solidificadas a jurisprudência e a doutrina pátrias no sentido de que a eficácia do registro ou da transcrição é substantiva relativa e não substantiva absoluta? V. Exa. admite que possa interferir nessa orientação?

**Dr. Fábio Maria De Mattia**

Relativa.

**Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Continua sendo relativa. Ao ver de V. Exa. também, né? Perfeito, seguindo,

inclusive, as linhas que foram adotadas entre nós, por Eminentes Magistrados e Juristas, como Des. Serpa Lopes, Professor Cláudio Paulo da Rocha, na sua tese *“Da Eficácia da Transcrição”*, quer dizer, não poderia induzir de forma alguma uma eficácia substantiva absoluta como a do direito germânico puro. V. Exa. afastaria também, né? Só para que os juizes não tenham dúvidas, assim, de início, quanto à controvérsia que possa surgir nessa matéria.

**Des. José Osório de Azevedo Junior**

Eu estou inteiramente de acordo com V. Exa. de deixar claro que é relativa mesmo, ainda mais o sistema registral nosso, no país inteiro, com tantas falhas, se nós formos extrair uma consequência de presunção absoluta de verdade, eu acho que seria um desastre, e acho que o Código, nesse artigo 1.247 também mantém a situação anterior, no sentido de que, se não exprimir a verdade, pode-se reclamar, ou se retifica ou se anula. E mesmo aquela disposição a que V. Exa. se referiu, de que, enquanto não anulado, se presume verdadeiro etc. ainda está sujeito a alguma antecipação de tutela, alguma coisa, porque às vezes a gente encontra casos de nulidades flagrantes, principalmente na área dos grileiros, e, no entanto, consegue-se protelar e uma sentença vai demorar muito tempo, e recurso. Então, eu acho que essa linha aventada pelo senhor é muito mais adequada - estou inteiramente de acordo.

**Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Pois não. É uma terceira questão, ainda associada também à matéria de ordem prática, em decorrência dessa nova impositação da posse do Código Civil, sobretudo do usucapião especial, em que o Novo Código procura valorizar a chamada posse trabalho e que, como enfatiza também o Des. Erbert Chamoun em sua exposição de motivos: a despeito de a posse trabalho ser o fundamento do usucapião especial, todavia, esse *plus* do trabalho poderia passar a ser reclamado na prova da posse para usucapião

de um modo geral, como algo que a qualificasse, independentemente apenas do exercício do poder de fato sobre a coisa, vale dizer, os juízes deveriam procurar valorizar mais, na posse *ad usucapionem*, o elemento também trabalho, no sentido de poder dar à coisa a sua devida destinação, e não apenas a situação fática? Qual o pensamento de V. Exa. a esse propósito?

**Dr. Fábio Maria De Mattia**

Tendo presente a natureza do usucapião *pro labore*, o sentido será prestigiar quem trabalha a terra, na omissão de atitudes de quem eventualmente é proprietário e não cuidou, tanto é que o prazo é menor. Cabe, então, prestigiar, e incentivar aquele que trabalha a terra.

**Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes**

Perfeito. Como uma forma até de evitar as grilagens que possam conduzir a usucapiões ilícitos. Eu agradeço muito.

**Prof. Melhim Namem Chalub**

Eu gostaria de cumprimentar os conferencistas e perguntar ao Des. José Osório, no que tange à inserção da propriedade fiduciária em garantia no Novo Código Civil, parece que também aí ocorreu aquele problema da dormida do Código no Congresso Nacional, não só porque não acompanhou – num certo sentido – a jurisprudência, mas também porque deixou de lado outras figuras de garantia fiduciária, pelo menos a alienação fiduciária dos bens imóveis, a cessão fiduciária, alienação fiduciária de ações, e outras titularidades fiduciárias; gostaria de ouvir V. Exa. sobre essa matéria.

**Des. José Osório de Azevedo Junior**

O Dr. Chalub lembrou muitíssimo bem que é um sinal evidente de que realmente o Código se esqueceu de fatos que aconteceram na legislação recente e na jurisprudência mais recente. Então, ignorou inteiramente a alienação fiduciária de imóveis – aliás, eu estou achando até que há três alienações fiduciárias agora: a alienação fiduciária

do DL 911 (para as entidades financeiras); depois a do Código Civil (que generalizou, pela leitura da lei parece que todos podem se utilizar dela, mas não por inteiro, porque como é que um particular iria promover aquele leilão? Precisa ter um mínimo de organização empresarial para levar avante; então, a execução para o particular, terá que ser uma execução comum, e não a execução prevista na lei anterior); e, paralelamente ao Código, há a alienação fiduciária do bem imóvel. Eu acho que é um sinal bem positivo, ou melhor, bem nítido mas negativo, de que o Código ignorou. Eu fiz muitas críticas sobre esses pontos que eu tive que abordar, mas no cômputo geral, eu acho que o Código é positivo, eu acho que para o direito nosso, vai ser um impulso maior, então, é só para ressaltar, amenizar um pouco, que a minha crítica é setorial.

**Des. Áurea Pimentel Pereira**

Eu gostaria de ouvir a opinião do Professor Mattia a respeito do direito da vizinhança sobre a seguinte questão: o anterior Código Civil, que ainda está em vigor até o final do ano, no seu artigo 554, quando ele cuida do direito da vizinhança, fala em mau uso da propriedade. O novo Código fala do uso anormal da propriedade. Inicialmente, eu indago – e essa é a minha opinião – se deve entender-se que no novo Código já não constituiria pressuposto para a caracterização de ofensa a direito de vizinhança, que esteja havendo o uso nocivo da propriedade, bastando agora que se prove que do uso, de certa forma havido como anormal – e assim diz o capítulo – estejam resultando interferências para o proprietário ou possuidor do outro prédio. Ao preferir o legislador, no *novel* código, falar simplesmente em interferências prejudiciais, e não mais em uso nocivo da propriedade, não estar-se-ia ampliando muito os horizontes, permitindo o surgimento futuro de querelas muitas vezes absurdas e caprichosas, sem embargo da preocupação que se lê no parágrafo único do artigo 1.277, que teve o

legislador de estabelecer certos parâmetros para essas interferências, que ele chamou de limites ordinários de tolerância. Não haveria esse risco, de uma ampliação muito grande dos horizontes com essa expressão assim, ampla, genérica, simples interferência?

**Dr. Fábio Maria De Mattia**

Acredito que não há nenhuma problemática, porque a leitura do artigo 554 do código revogado, revela a adequação da Teoria do Uso Normal, que é a Teoria de Ihering. Então pode-se dizer: mas a essa altura, invocar a Teoria de Ihering? Mas, na verdade, é a jurisprudência que foi se adaptando aos tempos e, na verdade, costumamos dizer é o artigo 554 que está inspirado na Teoria de Ihering, em países como Itália e França, surgiram muitas correntes doutrinárias a respeito de responsabilidade no direito de vizinhança. Pode-se dizer que a Teoria do Uso Normal é adequada, porque surgiram na França e na Itália, por exemplo, várias doutrinas, mas não adquiriram grande prestígio. Mas pode-se indicar pelo menos umas dez. Mas o que entre nós impressionou mais foi a teoria de Ihering, porque de fato ela adquiriu muita importância, foi muito divulgada. Agora, se consultarmos alguns livros de direito de vizinhança, o próprio professor San Tiago Dantas com a sua monografia extraordinária, tese de concurso em 1938, concluímos que o artigo 1.554 comprovou sua pertinência até hoje porque não houve interferência teórica. Na verdade, os Tribunais, de acordo com a realidade e as necessidades, foram adaptando, modernizando a jurisprudência.

Provavelmente, é por causa disso que quando se cuida do artigo 554, ninguém teve interesse em invocar a Teoria da Pré-ocupação, ou enfim, várias outras teorias que surgiram quanto à responsabilidade na vizinhança. Então, por exemplo, os autores falam sempre no critério do uso normal, tudo bem, houve outras teorias, mas talvez a do uso normal seja suficiente, porque não é uma questão só teórica porque a jurisprudência indicou como se deve resolver os conflitos.

Então, os autores, até hoje, assim se referem: o nosso código ligou-se ao critério do uso normal de Ihering. Mas, na verdade, tudo é uma construção da jurisprudência, começou com essa teoria de Ihering, que tornou-se conhecida, mas existem muitíssimas outras, na Itália, na França. Eu até gosto muito de estudar problemas por causa do conflito de vizinhança, mas são teorias que não tiveram grande projeção. Então, é melhor que falemos na teoria de Ihering adaptada, porque a nossa jurisprudência que determina o que se deve entender por uso normal ou não, através da jurisprudência.

**Des. José Osório de Azevedo Junior**

Há três questões aqui. Uma, é relativamente ..... do acadêmico Elias de Mattos Marins que diz que: “apresentando o Código Civil algumas partes que ferem a Constituição, ele pode ser vetado?” Não pode mais ser vetado, ele já foi sancionado, então não há nenhuma possibilidade. Poderão ser levantadas algumas questões de inconstitucionalidade, mas jamais ser vetado. E há duas questões que se casam e são muito interessantes, sobre o tema de que tratamos antes, do Doutor Marcelo Ferro, que aliás participou dos trabalhos lá em Brasília, naquele Simpósio tão importante, e do Doutor Magno Alves de Assumpção, Eminentíssimo Juiz de Direito, que pedem para comentar a plausibilidade de sustentar que as regras constantes do novo Código são regras gerais, enquanto a hipótese do registro e averbação do compromisso, e cessão etc., seriam normas que – com o pagamento do preço etc. – deveriam permanecer sob a força do princípio da especificidade, de aplicação da Lei de Registros Públicos. Com a lei nova que permite este registro da quitação, passando a vigorar tanto o dispositivo do novo Código Civil, quanto as disposições reguladas pela lei 9.785, integrando-se os sistemas.

Eu achei muito interessante esta hipótese aventada, que bate com aquilo que aconteceu em Brasília, agora há pouco tempo que é, no fundo, essa possibilidade de mesmo com o Código novo, registrar-se o instrumento de quitação

nos contratos comuns, porque nos loteamentos já se tem a lei. Eu confesso que em Brasília fiz uma proposta e timidamente apresentei, e disse, *de lege ferenda*, quer dizer, vamos dar um jeito de estender para os casos comuns dos imóveis não loteados – que é a grande massa – também se submeterem a esse sistema. Qual não foi a minha surpresa quando lá vi que tudo estava na linha aqui do Doutor Magno – quer dizer, vamos dar um jeito de interpretar para dizer: por que não aplicar-se a todos os sistemas, se a *ratio legis* ali é a mesma para as duas hipóteses? E, realmente, eu iria ficar vencido na tese que era mais avançada do que a minha; e não tive dúvida então, e digo então, ao doutor Magno, que o rumo que eu vejo é exatamente este, não tanto de admitir um código civil aqui como regra geral, a outra como regra especial; eu vejo como foi visto lá, como uma linha de interpretação, fazendo com que mais uma vez – o que foi muito comum no sistema brasileiro – o regime do imóvel loteado influencie o regime do imóvel não loteado; como aconteceu com a cessão, por exemplo, não podia ceder: não, pode ceder, e não pode cobrar taxa nenhuma, etc. Isso vigora para o imóvel não loteado também. Então, eu vejo um alargamento da interpretação da regra do imóvel loteado já existente para o outro, mas acho que é meio lento, há forças terríveis, interessadas em manter o *status*, porque tudo é uma forma – a inocuidade dessa escritura é conhecida por todos – de reserva de mercado que exige, aliás, não só dos tabeliães, mas isso aqui é para todos. O que existe de advogados com muito serviço requerendo alvarás para essa inocuidade, indiretamente para nós, juizes, também, que ficamos chamados a julgar assuntos de terceira categoria, quando podíamos estar tratando de coisas mais importantes como esses alvarás. Então, eu vejo, Doutor Magno e Doutor Marcelo, esta possibilidade de registro sendo alargada paulatinamente.

Então, acho que são essas três aqui. Eu comecei por esta, dizendo que não pode ser vetado mais – está aí: mais três

dias está em vigor. O que se discute aí, é se eventualmente seria aumentado o prazo de vacância, o que não está parecendo que vai ocorrer e eu, pessoalmente, acho que também não devia ser aumentado, porque isso só iria aumentar a insegurança. Nessas alturas, já estão todos aí estudando, agora é ir para a frente, para ir definindo, tirando as arestas, mas retirar para resolver no Congresso, jamais – vamos ficar mais vinte anos lá.

#### **Dr. Fábio Maria De Mattia**

A primeira pergunta é: o proprietário de uma fazenda que possui um poço é obrigado a dividir a água do poço com a fazenda do vizinho pelo fato de ele estar sofrendo com a seca? Bom, aí é um problema muito complicado. Tecnicamente, não poderia, porque o vizinho estaria obrigado a estar permitindo fazer canalizações e digamos, levando a água que poderá faltar para a sua propriedade para o outro. Mas, poderia haver um acordo, através de negociação de uma servidão, evitando prejuízos para quem está dando a água, evitar invasões de funcionários, nesse sentido.

#### **Des. José Osório de Azevedo Junior**

Posso dar um palpite? Eu acho que, realmente, precisa de mais, ver o caso concreto para dizer melhor; só com esses dados pôr a tese eu acho que é muito perigoso. Mas, eu acho que se for para as primeiras necessidades, já que o Código se refere expressamente a essas primeiras necessidades no artigo 1.293, talvez já esquentasse mais. Só que esse artigo também fala “sendo ressarcido”. Agora, um coitado que está nessa situação, não vai ter dinheiro para ressarcir ninguém. Mas eu acho, em tese, e aí, diante das primeiras necessidades, eu acho que sim, e o Poder Público que vá lá ajudar a fazer o ressarcimento, alguma coisa assim.

#### **Dr. Fábio Maria De Mattia**

Quanto a essa pergunta a respeito de servidão aparente, é difícil entender por que é que teria o legislador aumen-

tado em cinco anos. Então, considerando que o prazo máximo da usucapião extraordinária é de quinze anos, teria havido cochilo do legislador ao fixar no artigo 1.379, parágrafo único, em vinte anos o período máximo para aquisição por usucapião da servidão aparente? Realmente, eu não sei por que razão dar-se-ia um tratamento diferente.

A outra pergunta: o novo Código Civil também faz uma menção ao uso anormal da propriedade quando dispõe sobre o condomínio edilício, em especial, artigo 1.336, IV, e seu parágrafo, com consequências na fixação dos valores das multas nas cotas condominiais. Aí, são duas situações: uma, se levar em conta o critério do uso normal no uso da propriedade que, na verdade, quem criou foi Ihering; na verdade, em matéria de direito de vizinhança, existem muitas correntes doutrinárias, sobretudo os franceses são especialistas em inventar muitas correntes e os italianos também. Mas, em nosso caso, dizer que nós adotamos, que o Código Civil adotou a Teoria de Ihering no artigo 554, e mais ou menos, está um pouco mudada; a redação no projeto lembra um pouco influência do Código Italiano. Os italianos até não falam na teoria do Ihering, eles usam outra terminologia. Então, isto é muito relativo.

O novo Código também faz menção ao uso normal da propriedade quando dispõe sobre o condomínio edilício. Não tem dúvida de que a Teoria do Uso Normal de Ihering, que está no artigo 554 mas não é nenhuma antiguidade porque na verdade é a jurisprudência brasileira que fixa os parâmetros. Os autores brasileiros se habituaram, se referem à Teoria de Ihering, mas há muitas outras Teorias, mas nenhuma delas adquiriu grande significação. Então, entre nós, continuam os autores falando da Teoria de Ihering, porque mesmo que a Teoria de Ihering, digamos, no seu conteúdo àquela época, fosse muito diferente, na verdade são os nossos Tribunais que dão as diretrizes do que é normal e do que não é. Agora, tudo bem. Poderia-

mos evitar de falar que adotamos a Teoria de Ihering, porque na verdade, o conteúdo dela quem tem dado é a nossa jurisprudência, e porque na verdade, se fossemos procurar, só na Itália existem várias tendências – eu estudei esse assunto e sei – mas nenhuma delas teve uma significação maior, e a de Ihering é no sentido como fala o que é normal e o que é anormal, e a jurisprudência é que vai dizer hoje o que é normal e o que é anormal na conduta entre vizinhos. Então o que há é a criação da jurisprudência continuamente; basta que haja o respeito, mas a Teoria do Uso Normal, na verdade, é até um absurdo nós insistirmos, é a Teoria de Von Ihering. Mas, como ele é quem sinalizou para essa expressão “uso normal”, continua-se utilizando, mas são os nossos Tribunais que sinalizam o caminho certo.

Então, qual era uma outra pergunta? “O artigo 1.337, parágrafo único, faz especial menção ao comportamento anti-social do condômino ou possuidor e ao final do parágrafo dispõe: “...até ulterior deliberação da assembléia”. O que pode acontecer é que ulterior deliberação da assembléia pode ser contrária a este condômino, mas vai-se discutir na justiça se realmente a assembléia poderia tomar essa decisão ou se ela foi abusiva. Depois: “após leitura desses artigos, observando o aumento significativo das multas, é possível a hipótese de, em deliberação da assembléia com quorum especial excluir um condômino do condomínio edilício, em razão de seu comportamento anti-social?” É complicado porque há o direito de propriedade; haverá sanções e talvez até na convenção existam multas, mas excluir é complicado, a não ser que algo de maior gravidade, uma pessoa que infringe realmente regras, que pode prejudicar até o prestígio dos condôminos morando num prédio em que uma pessoa se dedique a tal atividade.

#### **Des. Sidney Hartung Buarque**

Então, me parece que as questões foram todas respondidas e, mais uma vez, realçar a atuação magnífica dos pro-

fessores aqui presentes, e o tema realmente demonstrou o interesse geral, dado, inclusive, ao número de perguntas; me parece que poucas vezes se viram tantas indagações, tanto interesse em um tema sobre o qual realmente sempre vai haver dúvidas. Inclusive, para encerrar, lembrando - já que o Professor muito se referiu ao Von Ihering -

que na matéria da posse, justamente o legislador vai dar uma guinada de 360°, ao entender que a posse tem apenas a função social afastando-se, portanto, aquela discussão na qual, agora, me parece que a doutrina não vai mais se centralizar: da Teoria Objetiva e Subjetiva da Posse. 📄