

Entre a tradição e a revisão: Análise histórica e crítica do Direito das coisas a partir do projeto de atualização do Código Civil.

Between tradition and revision: Historical and critical analysis of property Law based on the draft for updating the Civil Code

Marcelo de Oliveira Milagres¹

Oswaldo José Gonçalves de Mesquita Filho²

Resumo: Este artigo examina o anteprojeto de atualização do Código Civil de 2002 (CC/02) elaborado por uma Comissão de Juristas nomeada pelo Senado Federal em 2023. Como objetivo, pretende-se realizar uma análise histórico-dogmática das propostas de alteração do Livro III do Código Civil de 2002 (Direito das Coisas), constantes no anteprojeto elaborado por comissão de juristas em 2023. Com base em revisão crítica da tradição codificadora brasileira e na evolução dos institutos da posse e da propriedade, busca-se compreender em que medida o anteprojeto representa

1 Professor Associado na UFMG. Doutor e Mestre. Desembargador no TJMG.

2 Doutor e Mestre em Direito Urbanístico pela UFMG. Mestre em Direito Privado pela FUMEC. Registrador em Bela Vista de Goiás/GO.

continuidades, rupturas e inovações normativas. A pesquisa parte de uma abordagem jurídico-social e se vale do método dedutivo para investigar as implicações das alterações projetadas, especialmente quanto à preservação da centralidade do Código Civil como diploma estruturante do direito privado. Conclui-se que, embora não represente uma revolução legislativa, o anteprojeto sinaliza avanços significativos no tratamento jurídico da posse, da propriedade e das garantias reais, reafirmando a importância do Direito das Coisas no contexto da codificação contemporânea.

Palavras-chaves: Código Civil. Direito das Coisas. Atualização.

Abstract: This article examines the preliminary draft for updating the 2002 Civil Code (CC/02), prepared by a Commission of Jurists appointed by the Federal Senate in 2023. Its objective is to conduct a historical and dogmatic analysis of the proposed amendments to Book III of the Civil Code (Property Law), as set forth in the draft. Based on a critical review of the Brazilian codification tradition and the evolution of the legal institutes of possession and property, the study seeks to understand the extent to which the draft reflects continuities, ruptures, and normative innovations. The research adopts a socio-legal approach and employs the deductive method to investigate the implications of the proposed amendments, particularly regarding the preservation of the Civil Code's central role as the foundational framework of private law. It concludes that, although it does not amount to a legislative revolution, the draft signals significant advancements in the legal treatment of possession, property, and in rem guarantees, reaffirming the importance of Property Law within the context of contemporary codification.

Keywords: Civil Code. Property Law. Update.

Introdução

Em 2023, por intermédio do Ato do Presidente do Senado Federal (ATS) nº 11, nomeou-se Comissão de Juristas para elaboração de anteprojeto de atualização do Código Civil de 2002 (CC/02). Com alicerce na segurança jurídica, o objetivo anunciado foi o de realizar mudanças pontuais, sedimentando, em âmbito legislativo, o que já se encontrava consolidado na jurisprudência e na doutrina. Tratar-se-ia de uma atualização, e não de um “novo Código Civil”.

A iniciativa, por óbvio, não foi imune a críticas, a partir de observações sobre a necessidade e/ou conveniência da proposta de modificação do Código Reale, o tempo de maturação das discussões, bem como o método e a técnica utilizados³.

As propostas dessa natureza não são, contudo, exclusivo do presente momento. Ao longo dos anos, diversas foram as tentativas de modificação e atualização da codificação privada brasileira. Por isso, o primeiro tópico centra-se na apresentação histórica, de forma propedêutica, destes movimentos de atualização, trazendo-se, de forma sucinta, alguns autores de cada época.

Em seguida, apresentar-se-á as mudanças no livro de Direito das Coisas no anteprojeto de atualização do CC/02, que teve a subcomissão composta por Marco Aurélio Bezerra de Melo, como presidente, Marcelo de Oliveira Milagres, Maria Cristina Paiva Santiago e Carlos Antônio Vieira Fernandes Filho. O enfoque deste ensaio será nas seguintes temáticas: posse, propriedade, condomínio, propriedade fiduciária e garantias reais. Foi feito um apanhado das mudanças,

3 Cf. ROBERTO, 2024. E, ainda, Cf. REVISTA DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO, 2024.

identificando-se os principais pontos e algumas questões suscetíveis de debates/críticas.

A opção metodológica do artigo é a vertente jurídico-social, uma vez que compreende o fenômeno jurídico no ambiente social mais amplo⁴. Por sua vez, o raciocínio científico é o dedutivo, já que se parte de premissas gerais para, no decorrer do texto, tecer considerações específicas⁵.

1. Desenvolvimento histórico do Direito Privado Nacional

A formação do direito privado nacional se confunde com o discutido processo de codificação civil que, somente, foi impulsionado pela criação das escolas de direito de Olinda (com mudança posterior para Recife) e de São Paulo, consoante Lei de 11 de agosto de 1827. Em Recife e São Paulo, estudou Teixeira de Freitas; em Recife, estudou e lecionou Clóvis Beviláqua⁶.

De Teixeira de Freitas a Clóvis Beviláqua, foram várias tentativas frustradas de codificação: Nabuco de Araújo (1872), Joaquim Felício dos Santos (1881), comissão formada por Afonso Pena, Coelho Rodrigues e outros (1889), Coelho Rodrigues (1890).

Augusto Teixeira de Freitas, o gênio do Direito Civil na América, no dizer de Pontes de Miranda, formou-se na Faculdade de Olinda/Recife antes do movimento do “ensino livre”, e, em 1857, concluiu a monumental tarefa consubstanciada Consolidação das Leis Civis. Encarregado de um Código Civil, apresentou o “Esboço do Código Civil”, que

4 GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 65.

5 GUSTIN; DIAS; NICÁCIO, 2020, p. 71.

6 Por todos, Cf. ROBERTO, 2008.

submetido a uma comissão de juristas, sofreu sérias restrições. A comissão foi contrária à ideia ampliada de Teixeira de Freitas de duas codificações: um Código Geral de Direito Privado (abrangendo regras de interpretação, aplicação de leis, disposições sobre pessoas, coisas e fatos) e um Código Civil (unificando regras de Direito Civil e Direito Comercial).

Segundo Bernardo de Moraes, Teixeira de Freitas não “era só um civilista: em uma época em que o direito romano era fonte subsidiária importante do lacunoso livro 4º das Ordenações Filipinas, demonstrava firme e diferenciado conhecimento das fontes romanas (especial das Institutas de Justiniano). Não chegava a ser um romanista, mas seu conhecimento permite lhe dar o honroso título de ‘civil-romanista’.”⁷

Dizia Teixeira de Freitas que estariam presentes no Código Geral as leis que ensinam, e no Código Civil as leis que mandam; ou seja, o Código Geral para os homens da ciência, o Código Civil para o povo. Contrariado com as críticas, sobretudo à proposta de aprofundamento do seu “Esboço” com a unificação do direito privado, Teixeira de Freitas entendeu-se exonerado do compromisso com o governo imperial, sendo o contrato extinto, efetivamente, em novembro de 1872.

O “Esboço” de Teixeira de Freitas influenciou, sobretudo, o jurista Vélez Sársfield em seus trabalhos do Código Civil argentino. Em uma perspectiva de solidariedade histórica, é de se reconhecer que o “Esboço” influenciou, também, as tentativas brasileiras de codificação até os trabalhos de Clóvis Beviláqua, destacando-se a preocupação com uma parte geral antecedendo as demais partes da codificação.

Convidado por seu colega de Faculdade de Direito de Recife, Epitácio Pessoa, então ministro de Campos Salles, Cló-

7 MORAES, 2024, p. 119.

vis Beviláqua aceita a incumbência e, em novembro de 1899, conclui seu projeto de Código Civil, com a forte influência dos ensinamentos da escola alemã dos pandectistas. Não se pode descartar a influência que Beviláqua recebeu de Tobias Barreto e Silvio Romero.

No Legislativo, o projeto de Clóvis Beviláqua foi amplamente discutido, destacando-se a proeminente figura do Senador Rui Barbosa. Somente, em 1916, veio a lume o primeiro Código Civil brasileiro, que, a despeito das duras críticas de Rui Barbosa, apresentava forma literária escorreita.

Além de seu famoso Parecer e da sua Réplica, destaca-se a tese de Rui Barbosa acerca da “Posse de Direitos Pessoais”, que, a despeito da sua rejeição, rompeu com a vinculação entre a posse e a propriedade.

No plano legislativo, sucederam-se algumas tentativas de atualização do Código de 1916. Em 1940, Orozimbo Nonato, Filadelfo Azevedo e Hahnemann Guimarães elaboraram o Anteprojeto de Código de Obrigações, sendo recebido com crítica por atentar contra a ideia de uma codificação única. No período de 1961 a 1963, Orlando Gomes e Caio Mário da Silva Pereira elaboraram, respectivamente, os projetos de Código Civil e de Obrigações. Rejeitados os projetos, Orlando Gomes, em momento subsequente, chegou a propugnar pelo ocaso das codificações, afirmando a impertinência das propostas de reforma geral do Código.

Finalmente, em 1967, nomeou-se comissão, sob a coordenação do Professor Miguel Reale, composta de José Carlos Moreira Alves (Parte Geral), Agostinho Alvim (Obrigações), Silvio Marcondes (Empresa), Ebert Chamoun (Coisas), Clóvis do Couto e Silva (Família), Torquato Castro (Sucessões). Concluído o Projeto em 1972, nada obstante veementes críticas, sobretudo do Professor Caio Mário da Silva Pereira⁸,

8 PEREIRA, 1973, p. 16-24.

foi enviado ao Congresso Nacional em 1975, e, após idas e vindas, com alguns ajustes pelo advento da Constituição da República de 1988, em 10 de janeiro de 2002, foi sancionado o Código Civil. No âmbito do Congresso Nacional, destacou-se a participação dos Senadores Nelson Carneiro, Josaphat Marinho e a do Deputado Ricardo Fiúza.

As críticas ao Código Civil de 2002, pela própria natureza humana do monumental trabalho, não tardaram. Segundo Giordano Bruno Soares Roberto:

Um novo código, portanto, seria o remédio necessário para renovar o direito civil. E é de se perguntar, então, se o Código de 2002, fruto do trabalho da comissão liderada por Reale, foi adequado para tal objetivo. Em primeiro lugar, o novo Código jamais poderia ser adequado para essa finalidade simplesmente porque foi pensado no final da década de 1960 e no início da década seguinte, sendo, depois disso, alvo de simples adaptações, principalmente para livrá-lo dos pontos incompatíveis com o novo regime constitucional implantado em 1988.⁹

Caio Mário da Silva Pereira, em sua conhecida crítica ao anteprojeto de Código Civil de 2002, afirmou que uma “das graves deficiências de nosso tempo é sem dúvida o desamor ao diálogo.”¹⁰

Nos tempos atuais de crescente tecnologia, com dinâmicas formas de comunicação e de interação, o debate está e continua aberto. A presente e a profícua iniciativa de apresentação de diversos e plurais trabalhos é a prova desse diálogo.

Assim, como não se realizam reformas ou atualizações com o desprezo das boas e pretéritas lições, também não se pode ignorar a realidade dinâmica da vida em que se apresenta vã a tentativa de que os fatos se ajustem a conceitos ou fórmulas desgastadas ou perecidas pelo tempo. Os dogmas

9 ROBERTO, 2023, p. 100.

10 PEREIRA, 1973, p. 16.

e axiomas enfrentam duras e constantes provas na contemporaneidade.

Teixeira de Freitas já pontuava que “as leis são feitas para o homem e não o homem para as leis.”¹¹ As abstrações, mediante o ideal de uma codificação *more geométrico*, não alcançam o universo e a diversidade de problemas da vida.

É indiscutível que os tempos mudaram, o que se pode discutir é a intensidade e a consequência dessas mudanças no direito legislado. Doutro lado, o Direito não pode ser um obstáculo à transformação e evolução social, devendo ser pensado em benefício e desenvolvimento da sociedade¹².

No âmbito do livro sobre o qual propomos algumas reflexões, Direito das Coisas, as propostas foram pontuais. Não se sucumbiu à tentação de modificações bruscas. Não se nos afigura procedente a assertiva que o livro foi reescrito ou se trata de autêntica revolução legislativa¹³.

É bem verdade que o Direito das Coisas vem sofrendo atualizações legislativas constantes nos anos subseqüentes à publicação do atual Código:

- i. em 2004, a identificação da fração ideal no condomínio edilício e forma de divisão das despesas, assim como a propriedade fiduciária¹⁴;
- ii. em 2007, a alteração do rol do art. 1.225, incluindo a hipoteca¹⁵ (Lei nº 11.481/2007);
- iii. em 2011, a disciplina da usucapião familiar ou por meação¹⁶;

11 FREITAS, 1983.

12 Cf. MONREAL, 1988.

13 Quanto à linguagem, segundo ROBERTO, 2024, p. 34, dos “livros analisados, o único que não merece reparos é o Direito das Coisas.”

14 BRASIL, 2004.

15 BRASIL, 2007.

16 BRASIL, 2011.

- iv. em 2012, com as alterações sobre condomínio edilício¹⁷;
- v. em 2013, com o penhor rural¹⁸;
- vi. em 2014, com as alterações na propriedade fiduciária¹⁹;
- vii. em 2015, alterações na hipoteca²⁰;
- viii. em 2017, inclusão e regulamentação do condomínio de lotes e do direito de laje²¹;
- ix. em 2018, inclusão e regulamentação da multipropriedade²²;
- x. em 2019, inclusão e regulamentação dos fundos de investimento²³;
- xi. em 2021, alterações no penhor de veículos²⁴;
- xii. em 2022, alterações na hipoteca, no condomínio de lotes e na assembleia em condomínio edilício²⁵;
- xiii. em 2023, mudanças no sistema de garantias, com o denominado novo Marco Legal das Garantias²⁶.

Todavia, essas modificações não afastam a possibilidade de continuada e pontual aperfeiçoamento do Código Civil e do próprio resgate da sua centralidade, sem prejuízo das sugestões e do proveitoso e construtivo debate.

Pela própria natureza desse ensaio, a abordagem se limitará a algumas e pontuais propostas do anteprojeto so-

17 BRASIL, 2012.

18 BRASIL, 2013.

19 BRASIL, 2014.

20 BRASIL, 2015.

21 BRASIL, 2017.

22 BRASIL, 2018.

23 BRASIL, 2019.

24 BRASIL, 2021.

25 BRASIL, 2022.

26 BRASIL, 2023.

bre posse, propriedade, propriedade fiduciária, condomínio edilício e garantias reais. Ressalta-se que as incursões em temáticas correlatas, como o direito notarial e registral, não serão feitas nesse ensaio, ainda que necessárias e de relevante importância.

2. Institutos do Direito das Coisas

2.1 Posse

Talvez a mais discutida proposta de modificação do Livro de Direito das Coisas é que aquela decorrente do parágrafo único ao art. 1.196, nos seguintes termos: “A regra do *caput* se aplica aos bens imateriais no que couber, ressalvado o disposto em legislação especial.”

A discussão sobre a possível distinção sobre bens e coisas não é nova. Trata-se de dilema que, segundo João Baptista Villela, a teoria geral do direito privado não se libertou: “O que são bens, o que são coisas, quando se trata de definir os objetos sobre que recaem direitos, as obrigações e as declarações de vontade. Os códigos ora se definem por uns, ora se definem por outras, ora, finalmente, os ligam sob alguma forma de associação.”²⁷

Até pela reconhecida possibilidade de usufruto de títulos de crédito e penhor de direitos, talvez se pudesse denominar o Livro III do Código Civil como *Do direito dos bens*. Todavia, a subcomissão de Direito das Coisas, sem qualquer e desnecessário espírito revolucionário, optou por manter a nossa tradição.

José Carlos Moreira Alves já advertia que “não se pode construir teoria estritamente lógica, em que se estabeleça, como premissa, concepção unitária da posse, e dela se

27 VILLELA, 2023, p. 615.

extraíam consequências inelutáveis”.²⁸ António Menezes Cordeiro questiona: “como é que uma ideia tão simples, tão natural, dá azo a ‘um dos capítulos mais difíceis’ do nosso Direito Civil?”²⁹

Nos tribunais brasileiros, a questão também não é nova. Como síntese, apresentamos os verbetes 193³⁰ e 228³¹ da súmula do Superior Tribunal de Justiça (STJ). A limitada possibilidade de direitos reais sobre as coisas (bens corpóreos) já era objeto da afirmação de Teixeira de Freitas:

A possibilidade do *direito real*, com seu efeito essencialmente physico, só concebe-se em relação aos objectos corpóreos – *cousas* – no sentido natural da palavra; e tal é a primeira limitação, que de necessidade restringe a idéa de *propriedade* em seu sentido mais extenso. Os objectos incorpóreos, que não apreciáveis pelo denominador comum – moeda-, fazem parte do nosso patrimonio, mas não estão sob nosso domínio, não são susceptíveis de posse, nem dos efeitos do *direito real*.

Ainda mais, o direito real recae sobre objectos corpóreos, que existem imediatamente submetidos ao agente do direito – *incidimos in eum* –, é afirmação do nosso poder sobre o objecto do direito; – *in re potestas plena* –, se se trata do domínio; – *pro parte* –, se se trata dos outros direitos reais; entretanto que os objectos, representados pelos factos, ou prestações, que se nos devem, terão de existir, depois que esses factos forem cumpridos por um intermediário passivo do direito – *nulla in re potestas* –.³²

Caio Mário da Silva Pereira defendeu a possibilidade de a posse alcançar bens incorpóreos:

28 ALVES, 1997, p. 4.

29 CORDEIRO, 2005, p. 8.

30 Verboete nº 193 de Súmula do STJ – O direito de uso de linha telefônica pode ser adquirido por usucapião.

31 Verboete nº 228 de Súmula do STJ – É inadmissível o interdito proibitório para proteção do direito autoral.

32 FREITAS, 2003, p. LXXI.

Não encontra a posse, na linguagem legal, limitação às coisas corpóreas. Sue objeto, portanto, pode consistir em qualquer bem. Os exegetas, reportando-se ao disposto no art. 485 do Código Civil de 1916 (que corresponde ao art. 1.196 do Código Civil de 2002), viam nas palavras com que o legislador conceituou o possuidor – aquele que exerce um dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade – uma franca alusão a que abrange também os direitos, uma vez que o vocábulo ‘propriedade’ é usado em relação às coisas incorpóreas, enquanto a palavra ‘domínio’ é mais precisa na menção das *corporales res*. O Código Civil de 2002 aboliu a expressão ‘ao domínio’, que há muito já se reputava ociosa, adotando redação mais concisa, sem, contudo, expungir do espectro objetivo da posse qualquer espécie de bem.³³

Para José Carlos Moreira Alves, é possível a posse de coisa (*possessio rei*) e a posse de direito (*possessio iuris*), mas a coisa é que é objeto de uma e de outra:

[...] ambas não apresentam diferença quanto ao sujeito e ao objeto, mas divergem no tocante à relação entre aquele e este: na posse da coisa, o possuidor se utiliza da coisa de forma exclusiva como o faria se fosse proprietário; na posse de direito, essa utilização é mais restrita, limitando-se – à semelhança dos direitos reais limitados – a algumas utilidades da coisa. Por isso, tendo em vista o paralelismo com o direito real correspondente (direito de propriedade, que é o mais amplo deles; direitos reais limitados, que permitem utilizações mais restritas da coisa em comparação com o domínio), posse de coisa e posse de direito, no direito moderno, têm igual natureza, mas diferem no concernente à extensão e à intensidade da relação entre o sujeito e o objeto; seus pressupostos, porém, são exatamente os mesmos: quem pode ser sujeito da posse da coisa pode sê-lo da posse de direitos, bem como a coisa, e só ela, é que é objeto de uma e de outra.³⁴

Em conferência na *V Jornada de Direito Civil*, Moreira Alves ressaltou sua tese, segundo a qual:

33 PEREIRA, 2018. p. 18.

34 ALVES, 1999, p. 150-151.

Em assim sendo, do conceito de posse reintroduzido no Código Civil de 2002, resultam implícitas as duas organizações da posse: a horizontal (posse da coisa e posse de direitos adstritos aos reais limitados vinculados à detenção de coisa corpórea, as quais têm ambas a coisa como objeto, mas diversos são seus conteúdos em face do conteúdo dos direitos a que correspondem) e a organização vertical (posse direta e posse indireta, quanto à proximidade material do possuidor com a coisa possuída).³⁵

Luciano de Camargo Penteado defendeu que o “direito real e a posse podem se dar sobre bens incorpóreos, desde que intensamente determinados.”³⁶ Para o autor:

[...] posse de bens incorpóreos só se admite nos termos em que se admitem Direitos Reais sobre bens igualmente incorpóreos, ou seja, quando houver previsão de Direito Real sobre o bem em questão e de forma específica de transmissão de sua titularidade, ou em grau de determinação elevado.³⁷

Entre os autores, Denis Borges Barbosa discutiu as *nuan-ces* sobre a hipótese de usucapião de direito de uso em face do titular de uma patente.³⁸ Por sua vez, Judith Martins-Costa, a partir de esforço histórico, também apontou a possibilidade de a posse incidir sobre direitos e bens imateriais,³⁹ assim destacando:

[...] vivemos a sociedade da imagem, os bens incorpóreos têm, quantitativa e qualitativamente, mais importância social (e portanto, econômico e jurídica) que os bens corpóreos. Assim como já não mais é sustentável o antigo brocardo – *res mobilis, res vilis* – também não podemos confinar a idéia de ‘coisa’ àquilo que se pode, materialmente, tocar com a mão, pois o mundo *real* abrange, sem sombra de dúvidas, o que é *virtual*.⁴⁰

35 ALVES, 2012, p. 19.

36 PENTEADO, 2013, p. 56.

37 PENTEADO, 2013, p.97.

38 BARBOSA, 2006, p. 209- 268.

39 MARTINS-COSTA 2008. p. 631-653.

40 MARTINS-COSTA, 2008. p. 644-645.

A redação proposta do art. 1.200 do Anteprojeto de Atualização do Código Civil⁴¹ poderia ter corrigido o emprego indevido da elipse, ou seja, a omissão de termos linguísticos. Sugerir-se-ia redação nos seguintes termos: *É injusta a posse adquirida mediante violência, clandestinidade ou exercida pela precariedade.*

Todavia, louve-se a substituição da ideia de precariedade pelo instituto mais amplo do abuso de confiança. Trata-se de tese defendida por Carlos Augusto de Carvalho⁴² em 1899: “para dizer-se justa deve a posse estar isenta de violência, clandestinidade ou abuso de confiança.”

De sua vez, a redação do art. 1.204, talvez, também, pudesse ser aprimorada. A atual redação, bem como a proposta projetada, parece limitar-se a coisas móveis, cuja tradição enseja a possibilidade de aquisição da posse e da propriedade. Mas se pode adquirir a propriedade imobiliária sem o exercício fático inicial da posse. Daí, a legitimidade para a pretensão petitoria de imissão de posse.

Nesses termos e à guisa da sugestão do professor Edson Nacata Junior⁴³, poder-se-ia defender o seguinte texto: *Art. 1204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, dos poderes de uso ou fruição.*

Corrigiu-se, outrossim, a possibilidade de acessão de posses, harmonizando os artigos 1207 e 1243. A substituição de “antecessor” por “antecessores” é salutar, pela própria harmonização entre as normas do Código e pelas situações fáticas ora abarcadas.

41 Proposta do Artigo nº 1.200 do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – É injusta a posse violenta, clandestina ou com abuso de confiança.

42 CARVALHO, 1899, p. 120.

43 NACATA JUNIOR, Edson Kiyoshi. *Reforma do Código Civil: contribuições de Minas Gerais. Direito das Coisas.* (in prelo)

Em homenagem ao princípio da eticidade, afastam-se, no art. 1216, efeitos econômicos em favor do possuidor de má-fé⁴⁴. Compatibilizando-se, então, com o regime de acessões, previsto no art. 1.255, caput, sem propostas de alterações. Quanto a essas acessões, equiparam-se, para fins econômicos do art. 1.219, ao regime jurídico das benfeitorias.

Na usucapião, reconheceu-se a possibilidade legal de seu reconhecimento extrajudicial⁴⁵. Tal previsão consolidou, no âmbito da codificação civil, o procedimento trazido pelo Código de Processo Civil de 2015 e normatizado pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça⁴⁶. A via extrajudicial, a despeito de não se encontrar expressa no Código Civil atual, já é plenamente regulamentada e utilizada nos dias de hoje⁴⁷.

Nada obstante, a opinião pessoal dos autores da desnecessidade de manutenção da denominada usucapião familiar ou por meação, que, pelos seus elementos normativos abertos, é de difícil aplicabilidade e fomenta confusão com situações peculiares do direito de família. Todavia, pelo debate democrático, prevaleceu a manutenção do instituto com ajustes na redação do art. 1240-A do Código Civil.

44 Proposta do Artigo nº 1.216 do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé.

45 Proposta do Art. 1.238, §2º do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, tanto a sentença que declarar a aquisição por usucapião, como a nota fundamentada de deferimento extrajudicial da usucapião.

46 Incorporado pelo Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça.

47 Por todos, Cf. MESQUITA FILHO, Osvaldo José Gonçalves de. Possibilidades e riscos da usucapião extrajudicial em relação à moradia em áreas urbanas. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2021.

A perplexidade do silêncio da vedação da incidência da usucapião especial rural (art. 1239) ao mesmo possuidor mais de uma vez, à guisa do urbano (art. 1240), restou solucionada, adotando-se, pois, vedação expressa. Tal previsão vai ao encontro do direito à moradia e, ao mesmo tempo, garante a proteção do direito de propriedade, já que o requerente dessas modalidades só pode se utilizar da via por uma vez.

2.2 Propriedade

Sem adentrar nos meandros históricos e conceituais da propriedade, expõe-se as principais proposições relativas à temática⁴⁸. Impende ressaltar a importância e a centralidade desse direito na codificação privada, o que não se altera com o Anteprojeto de Atualização do Código Civil.

Com acerto, propõe-se redação mais objetiva do § 1º do art. 1228, reconhecendo-se a função social da propriedade nos mesmos termos do texto constitucional⁴⁹. A atual redação do código vigente proporciona rumo juridicamente inexistente segundo a qual a funcionalidade externa se cingiria à propriedade estática, ou seja, imobiliária.

A nova redação vai ao encontro da ideia de obrigatoriedade da função social, ou, nos dizeres de Erbert Chamoun, de enxergar a propriedade como um poder-dever⁵⁰. A função social da propriedade, ao ser normatizada como dever do proprietário, tende à compatibilização com o direito à moradia⁵¹ e a defesa do meio ambiente⁵².

48 Por todos, Cf. GROSSI, 2006.

49 Proposta do Artigo nº 1.218, §1º do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – A propriedade atenderá a sua função social, e isto obriga o seu titular.

50 Cf. CHAMOUN, 1968.

51 Por todos, Cf. MILAGRES, 2011.

52 Por todos, Cf. GAIO, Daniel, 2015.

Igualmente acertada, pela suficiência da teoria do abuso de direito, a supressão dos atos emulativos no § 3º do mesmo dispositivo legal. A previsão anterior era redundante e foi, pois, suprimida.

Talvez se pudesse suprimir o disposto nos §§ 4º e 5º do Código Civil tendo em vista as inúmeras divergências na aplicabilidade do referido instituto da desapropriação privada ou judicial indireta⁵³. Com a ampliação dos mecanismos de regularização fundiária, essa proposição supressiva, com a devida vênua, parece ganhar força. Em crítica ao dispositivo atual, Caio Mário da Silva Pereira já acentuava que “esta ‘privação’ da coisa é tanto mais grave, que se trata de uma desapropriação por interesse particular e não público, em benefício de um grupo considerável de pessoas que invadam o imóvel alheio, e sem direito à ‘prévia’ indenização.”⁵⁴

Igualmente, poder-se-ia avançar na redação do art. 1.247 do Código Civil, reconhecendo-se, a teor do art. 54 da Lei n. 13.097/2015, o princípio da fé pública registral e, especialmente, o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária⁵⁵, o que protegeria a situação jurídica de terceiro de boa-fé, sem prejuízo de aquisição originária de direitos reais por usucapião. Afastando-se, pois, a necessidade de aplicação da usucapião tabular, em sua modalidade prevista no parágrafo único do art. 1.242.

A hipótese de má-fé na aquisição de propriedade de solo invadido, prevista no art. 1.258, §3º, foi condicionada à necessária proteção do terceiro de boa-fé⁵⁶. Tal proposta

53 Em pronunciamento, aos 29 de novembro de 2001, na Academia Paulista de Letras, Miguel Reale, ao falar sobre esses dispositivos, afirmou: “Não vacilo em dizer que tem caráter revolucionário o disposto nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 [...] Como se vê, é conferido ao juiz poder expropriatório, o que não é consagrado em nenhuma legislação.” (REALE, 2002, p. x-xix).

54 PEREIRA, 1973, p. 21.

55 Por todos, Cf. PAIVA, 2014.

56 Proposta do Artigo nº 1.258, §3º do Anteprojeto de Atualização do

seguiu o entendimento do Enunciado nº 318 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.

A possibilidade de eficácia da denominada venda *a non domino* é estendida, em tempos de tecnologia crescente, às hipóteses de aquisição decorrente de estabelecimento empresarial virtual. Com a proposta do art. 1.268, §1º, busca-se proteger o adquirente de boa-fé, mesmo em situações de comércio *online*.

Por fim, o anteprojeto alberga a tese da possibilidade de multipropriedade mobiliária (art. 1358-V). Em artigo produzido no âmbito da Pós-Graduação em Direito da UFMG, Milagres e Mesquita Filho defendem a viabilidade da instituição da multipropriedade sobre coisas móveis e a necessidade da sua regulamentação, para que deixe de figurar no campo dos contratos atípicos. Ainda, argumentam pela necessidade de inscrição no Registro de Títulos e Documentos, assim como proposto pelo Anteprojeto de Atualização do Código Civil⁵⁷.

2.3 Propriedade fiduciária

Caio Mário da Silva Pereira já criticava o anteprojeto que resultou no Código Civil de 2002 pelo repúdio à função de gestão da propriedade fiduciária ou que denominado de “contrato de fidúcia”. Para o autor: “Trata-se da instituição contratual do ‘trust’, que no direito inglês e no direito norte-americano tem muita voga e vem penetrando com grande proveito nos sistemas de direito romano cristão [...]”.⁵⁸

Código Civil de 2002 – O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé somente será reconhecido quando, além do atendimento aos requisitos previstos em lei, houver a necessidade de proteger terceiros de boa-fé.

57 MILAGRES; MESQUITA FILHO, (prelo).

58 PEREIRA, 1973, p. 17.

O anteprojeto parece corrigir essa omissão, atribuindo-se outras funções à propriedade fiduciária além daquela de garantia⁵⁹. Há, ainda, previsão que soluciona diversos questionamentos e problemas anteriores, ao prever a possibilidade de instituição em relação aos bens incorpóreos e aos bens futuros, desde que alienáveis, abarcando os frutos e bens derivados dos bens sobre o qual recai⁶⁰. Por fim, delega a temática da propriedade fiduciária de barcos e aeronaves à legislação especial⁶¹.

2.4 Condomínio Edilício

A despeito das muitas discussões sobre a natureza jurídica do condomínio edilício, afigura-se interessante a possibilidade de reconhecimento da sua personalidade jurídica para a prática de atos de seus interesses⁶². A proposta soluciona, inclusive, situações de aquisição patrimonial pelo próprio condomínio.

Relevante a proposta de limitação de representação voluntária/convencional nas assembleias condominiais⁶³, com a possibilidade de resgate de debate efetivo entre os

59 Proposta do Artigo nº 1.361, caput, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Considera-se fiduciária a propriedade transmitida com a finalidade de garantia ou de cumprimento de determinada função.

60 Proposta do Artigo nº 1.361, §7º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002.

61 Proposta do Artigo nº 1.361, §4º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002.

62 Proposta do Artigo nº 1.332, §1º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica, para a prática de atos do seu interesse.

63 Proposta do Artigo nº 1.335-A, parágrafo único, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – A convenção poderá, também, limitar a possibilidade de representação convencional dos condôminos nas assembleias.

condôminos, afastando-se a prática de proliferação de instrumentos de mandato (procuração).

A cessão de posse das unidades imobiliárias a terceiros, em situações reconhecidas de hospedagem atípica, em condomínios edifícios residenciais, estará condicionada a autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear⁶⁴. Trata-se de regra que busca conciliar o interesse da coletividade à segurança e a estabilidade das relações condominiais com o interesse econômico do titular da unidade imobiliária.

Quanto à sanção de exclusão do condômino antissocial, o anteprojeto foi além da proposta de Erbert Chamoun, segundo o qual “preferíamos impor, ao morador da unidade imobiliária, uma multa, que pode atingir o décuplo das contribuições para o condomínio, em período que a assembleia dos condôminos, com o ‘quorum’ de três quartos dos restantes, vier a determinar. A gravidade da sanção pecuniária pode levar o recalcitrante a mudar-se, devolvendo a tranquilidade e a convivência entre os moradores.”⁶⁵

O atual anteprojeto, em razão da possível ineficácia da pena pecuniária, prevê a possibilidade da exclusão judicial do condômino antissocial (art. 1.337, §§ 3º a 6º). Há, ainda, previsão de dever dos demais condôminos de não permitirem a entrada daquele condômino antissocial, após a aplicação das referidas penas⁶⁶. A previsão enfrenta críticas, sob o fundamento de que tal previsão seria uma interferência indevida na propriedade privada⁶⁷.

64 Proposta do Artigo nº 1.336, §1º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002.

65 CHAMOUN, 1975, p. 86.

66 Proposta do Artigo nº 1.336, VI, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – São deveres do condômino: VI – não permitir a entrada de pessoas em sua unidade, que tenham sido apenadas na forma do art. 1.337 deste Código e seus parágrafos.

67 Destaca-se o inciso VI que impõe que impõe ao condômino impedir a

2.5 Garantias Reais

A dinamicidade das relações econômicas vem reclamando aperfeiçoamento dos instrumentos de garantias, fomentando maior publicidade na constituição, efetividade na excussão e segurança em geral. O novo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), em sua fase de tramitação legislativa, teve um grupo temático que auxiliou na sua produção, o qual bem resumiu, em seu relatório final, a situação do sistema de garantias brasileiro:

A hipercomplexidade normativa das garantias reais e, portanto, a defasagem do Código Civil em relação ao Direito vigente, constituem fontes de insegurança jurídica, agravadas pelo casuismo legislativo e jurisprudencial, variável em razão do tempo, do contexto do intérprete. Esses fatores prejudicam a obtenção de crédito privado, especialmente por pequenas e médias empresas e por empreendedores individuais e, ademais, refletem negativamente na avaliação do Brasil por organismos internacionais⁶⁸.

Como acentua Francisco Amaral, a “concepção material ou intrínseca de sistema está diretamente ligada aos valores e aos princípios em que se fundamenta a construção sistêmica.”⁶⁹ No sistema de garantias, em razão do necessário esforço de fomento ao crédito, não se pode desconsiderar o

entrada de pessoas em sua unidade que tenham sido apenas na forma do art. 1.337, ou seja, por reiterado descumprimento dos deveres condominiais ou que seja considerado condômino antissocial. Tal previsão conflita com a compreensão de que as sanções são aplicadas no âmbito das questões de interesse comum e não de interesse particular de cada condômino, violando o próprio direito de propriedade de cada condômino individualmente considerado quando lhe for imposto negar acesso à sua unidade de pessoas de seu convívio pessoal ou familiar, por exemplo. (ZANCHIM, 2024)

68 RELATÓRIO DO ANTEPROJETO DE LEI DE REFORMA DAS GARANTIAS REAIS, 2021, p. 7.

69 AMARAL, 2024, p. 166.

valor da liberdade da iniciativa e o princípio do desenvolvimento econômico.

Nesse diapasão e luz da expansão responsável do crédito, afigura-se louvável proposição de atualização das garantias reais, com destaque para: as regras gerais de pluralidade de garantias sobre o mesmo bem⁷⁰; a garantia de bem futuro⁷¹ e seus mecanismos de gestão; a constituição de garantias pelo valor máximo em face da indeterminação prévia do montante da obrigação a ser garantida e cessão do grau ou de prioridade na execução da garantia⁷²; e a reserva de grau de prioridade garantia⁷³.

Não se trata de inovação ou ruptura com a ordem anterior, mas de continuada revisão na esteira da Lei nº 14.711/2023, o mencionado Marco Legal das Garantias. Busca-se, então, facilitar o acesso ao crédito e, ao mesmo tempo, garantir a segurança jurídica, de uma forma que a legislação não seja um obstáculo/entreve para a constituição dessas garantias.

70 Proposta do Artigo nº 1.424-A do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – O outorgante pode constituir novas garantias sobre o bem, em favor do mesmo credor ou de outro, as quais ficam sujeitas às normas que definem prioridade.

71 Proposta do Artigo nº 1.420-A do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Os bens futuros, inclusive os adquiridos futuramente, podem ser objeto de garantia real, que se torna eficaz na data da aquisição da propriedade pelo garantidor.

72 Proposta do Artigo nº 1.422, §3º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Poderá o credor solvente, nos contratos paritários e simétricos, ceder seu grau de prioridade a outro credor garantido sobre o mesmo bem, por instrumento particular ou público escrito, devidamente registrado, sub-rogando-se na prioridade do cessionário.

73 Proposta do Art. nº 1.423-B do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002 – Poderá o proprietário, por instrumento público ou particular e registrado, nos termos da lei, reservar o grau de prioridade sobre bem de sua propriedade para a outorga futura de garantia real, observadas as normas cogentes e de ordem pública.

A mesma tentativa de atualização e resgate de aplicabilidade do instituto da hipoteca –instituto alterado em 2007, 2022 e 2023 – deve ser feita, e assim foi, com o instituto do penhor. Merece destaque a ênfase ao penhor não possessório⁷⁴ (art. 1432, §2º) e à possibilidade do penhor rotativo⁷⁵.

Como fomento da própria atividade econômica e como mecanismo de previsível e eficiente excussão, destaque-se o reconhecimento do pacto marciano, que é, sem dúvidas, uma das principais mudanças em Direito das Coisas. Nesse pacto, o credor, como forma de satisfação do seu crédito, poderá ficar com a coisa ofertada em garantia, observada a sua justa avaliação por terceiro e a devolução ao devedor do excedente.

Com visão à frente de seu tempo, José Carlos Moreira Alves já defendia a possibilidade do pacto marciano:

Se, porém, no contrato de alienação fiduciária em garantia, as partes tiverem estipulado um *pacto Marciano* [...], não solvida a dívida em seu vencimento, pode o credor tornar-se proprietário pleno dela, pagando ao alienante o seu justo valor, que, ou já foi estimado por terceiro antes de vencido o débito, ou o será posteriormente ao não pagamento. Outorgando o *pacto Marciano* ao credor uma faculdade, não está este adstrito a tornar-se proprietário pleno da coisa pelo valor estimado. Se quiser, poderá renunciá-la, não perdendo, por isso, a faculdade de vender a coisa, judicial ou extrajudicialmente, a terceiro, como lhe permite a qualidade de proprietário fiduciário. Poderá ocorrer, entretanto, que o credor, no contrato de alienação fiduciária em garantia, ao invés de ser haver reservado a faculdade de se tornar proprietário pleno da coisa pelo justo valor, a isso se tenha obrigado (estipulação que igualmente é lícita). Nessa hipótese, se ele não cumprir a obrigação e vender a coisa a terceiro, valendo-se da faculdade que tem como proprietário fiduciário, não poderá o alienante impedir essa venda. Mas, se o preço nela alcançado for inferior ao estimado pelo

74 Proposta do Artigo nº 1.432, §2º, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002.

75 Propostas dos Artigos nº 1.431-C e 1.435-A, ambos do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002.

terceiro, responderá o credor, em face do alienante, pela diferença, a título de perdas e danos pelo não cumprimento da obrigação decorrente do pacto estipulado entre eles.⁷⁶

Para Moreira Alves, não é ilícito o denominado pacto Marciano – assim denominado por ser defendido pelo jurisconsulto romano Marciano e confirmado em rescrito dos imperadores Severo e Antonino. Por esse pacto, se o débito não for pago, a coisa poderá passar à propriedade plena do credor pelo seu justo valor, a ser estimado, antes ou depois de vencida a dívida, por terceiro.⁷⁷

Monteiro Filho, ao defender a possibilidade de instituição do pacto marciano, traça uma diferenciação entre esse instrumento e o pacto comissório, que continuará a ser vedado:

No cotejo pacto comissório e marciano, nota-se ainda que o segundo age como barreira de contenção aos abusos do credor, tutelando a vulnerabilidade do devedor. Impede-se que o credor fixe unilateralmente o valor da coisa dada em garantia, bem como que se aproprie de valor superior ao da obrigação principal. Demais disso, ao prever o mecanismo de apreciação do justo valor, a cláusula marciana pretende afastar a possibilidade de enriquecimento indevido do credor, que não lucrará com o ajuste. Previnem-se, em última análise, os danos causados pelo pacto comissório, que justificam o fundamento de interesse social de não difusão da cláusula⁷⁸.

Para Monteiro Filho, o pacto marciano tem potencial de trazer pontos positivos ao credor, garantindo maior segurança quanto à eventual inadimplência, e afastar abusos em face do devedor, tendo como limite o montante da dívida⁷⁹.

76 ALVES, 1987, p. 213.

77 ALVES, 1979, p. 107.

78 MONTEIRO FILHO, 2021, p. 577.

79 MONTEIRO FILHO, 2017, p. 120.

Com a restituição do excedente, do supérfluo (*superfluum*) ao devedor, afasta-se a possibilidade do enriquecimento sem causa do credor e/ou eventuais abusos em face do devedor⁸⁰.

Imperioso destacar o seguinte trecho de Monteiro Filho sobre os pontos positivos do instituto:

O pacto marciano expressa as exigências de solidariedade social ao assegurar “perfis objetivos de equidade distributiva”. Isso porque, enquanto o pacto comissório gera o risco de desvirtuamento do sistema de garantias, que passaria a apresentar intuito especulativo, a cláusula marciana assegura a manutenção do sistema por meio da proteção da comutatividade da equação contratual⁸¹.

Distingue-se, pois, o *marciano* do pacto comissório e, por óbvio, da dação em pagamento. No pacto marciano, deve-se observar a definição do valor da garantia por terceiro e, uma vez satisfeito o credor, a restituição do possível supérfluo ao devedor. No pacto comissório, não há essas condicionantes. E a dação em pagamento, como forma anômala de extinção da obrigação, pressupõe dívida já vencida e aceitação do credor de recebimento de prestação diversa da acordada.

Para Terra e Guedes, essa avaliação/aferição – da adequação entre o valor da dívida e o valor de mercado do bem dado em garantia – é o que diferencia o instituto do pacto marciano dos demais. Trata-se de procedimento feito por terceiro isento, que terá a tarefa de estimar ou avaliar o bem. É mecanismo impessoal e de prevenção de conflitos, sendo a razão, em regra, da validade do pacto marciano em outros ordenamentos jurídicos⁸².

Trata-se, pois, de autêntico instrumento convencional de autotutela executiva. Para Marx e Nunes, a normatização do pacto marciano coaduna com as atuais discussões da

80 MARX NETO; NUNES, 2023, p. 59.

81 MONTEIRO FILHO, 2021, p. 578-579.

82 TERRA; GUEDES, 2017, p. 66-67.

sobrecarga do Judiciário, tendências de desjudicialização e uma perspectiva que protege, ao menos na teoria, os interesses do devedor⁸³.

Há, então, previso nesse sentido, estampada no art. 1.428, §1º do Anteprojeto de Atualização do CC/02: *“Não se aplica o disposto no caput nos negócios jurídicos paritários se houve cláusula que autoriza que o credor se torne proprietário da coisa objeto da garantia mediante aferição de seu justo valor e restituição do supérfluo”*. É uma previsão que sedimenta tal construção doutrinária/jurisprudencial, assim como o Enunciado nº 626 da VII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal⁸⁴.

É importante destacar algumas passagens da justificativa do Enunciado acima, que também foram fundamento para a proposição da novel legislação:

Ao contrário do comissório, o pacto marciano, ao assegurar a aferição do justo valor do bem dado em garantia e a restituição do supérfluo, **age como barreira de contenção aos abusos do credor, tutelando a vulnerabilidade do devedor**. Impede-se que o credor fixe unilateralmente o valor da coisa dada em garantia, bem como que se aproprie de valor superior ao da obrigação principal, de sorte a afastar a possibilidade de enriquecimento sem causa do credor, que não lucrará com o ajuste. **Desse modo, enquanto o pacto comissório gera o risco de desvirtuamento do sistema de garantias, que passaria a apresentar intuito especulativo, a cláusula marciana assegura a manutenção do sistema por meio da proteção da comutatividade da equação prestacional**. A garantia mantém-se como acessória do débito, sem que o credor se aproprie de valor superior ao da dívida. Como resultado, o siste-

83 MARX NETO; NUNES, 2023, p. 61.

84 Enunciado 626 da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal – Não afronta o art. 1.428 do Código Civil, em relações paritárias, o pacto marciano, cláusula contratual que autoriza que o credor se torne proprietário da coisa objeto da garantia mediante aferição de seu justo valor e restituição do supérfluo (valor do bem em garantia que excede o da dívida).

ma de garantias é preservado. Contribui ainda o pacto marciano para a **função preventiva** do sistema ao conceder maior eficácia à garantia, permitindo a aquisição da coisa pelo credor. De outro giro, colabora para a **função promocional**, ao proporcionar, a um só tempo, ao credor modo mais célere e menos dispendioso de satisfação do crédito, e ao devedor o alcance do valor de mercado do bem, dificilmente obtido no procedimento de leilão, e o recebimento do eventual supérfluo. Outro efeito socialmente desejável da cláusula marciana consiste no **aumento da previsibilidade das relações contratuais e, por via de consequência, de segurança jurídica**. Favorece, assim, o **bom funcionamento do mercado e do sistema econômico**. (grifos nossos)

Merece, contudo, relevância e prudente análise a crítica segundo a qual, em alguns dispositivos, o anteprojeto ressalva a incidência de sua aplicabilidade a negócios jurídicos paritários e simétricos⁸⁵. No caso do penhor, que tem previsão nesse sentido, as críticas são nesse sentido:

A proposta parece afastar a norma para os contratos não paritários e nem simétricos, o que não tem justificativa técnica. Todos os negócios jurídicos que sirvam de título para constituição da garantia pignoratícia devem seguir as regras – seculares – dessa garantia. Trata-se de imperativo da segurança jurídica a justificar a exclusão deste artigo do Anteprojeto⁸⁶.

De fato, a ressalva parece desnecessária, porquanto o Código Civil é o diploma que disciplina as relações entre iguais, sendo a liberdade o seu grande fundamento. A preocupação da proposta projetada parece ser resolvida com a aplicação da legislação específica, não havendo qualquer fragilidade ou diminuição do âmbito protetivo nos contratos assimétricos.

85 Proposto de Artigos nº 1.422, §3º; 1.424, parágrafo único; 1.428, §3º; 1.431, §2º; 1.431-A, todos do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2022.

86 ZANCHIM, 2024, p. 71.

Conclusão

A proposta de atualização do Livro III do Código Civil, ao nosso olhar, objetiva o resgate da centralidade da codificação. Não uma centralidade com a pretensão da completude da codificação, mas “uma centralidade que faz o código adquirir em força irradiante aquilo que perde em exaustividade e fixidez.”⁸⁷

As críticas, o debate, a contraposição de ideias são fundamentais.

A liberdade do debate é fundamental. Ao dissertar sobre os encontros e desencontros do monumental trabalho de Teixeira de Freitas, Edson Kiyoshi Nacata bem pontua que nessas “vicissitudes intelectuais, desponta, independentemente das virtudes e defeitos dos sistemas obtidos, a independência do jurista em sua construção: para além do direito romano, para além das obras legislativas e doutrinárias de grande prestígio em seu tempo, Augusto Teixeira de Freitas procedeu com a liberdade de cujo reconhecimento depende – segundo ponderação de Friedrich Carl von Savigny, a propósito da possibilidade de coexistência de diversas sistematizações da matéria jurídica – a verdadeira vida de toda ciência.”⁸⁸

O momento é de discutir com profundidade as proposições projetadas, examinar, com absoluta serenidade e responsabilidade, as críticas ao trabalho da douta comissão de juristas que elaborou o anteprojeto de atualização do Código Civil.

Se o Código é o diploma de todos indistintamente, alcançando-nos nas diversas etapas da vida, aquém e além

87 BUSNELLI, 1983, p. 15.

88 NACATA JUNIOR, 2017, p. 103.

dela própria, é preciso ressaltar que o Direito das Coisas tem a sua significativa importância, porquanto lida com a própria subsistência do sujeito de direito, uma vez que o ser também pressupõe o ter.

Referências

ALVES, José Carlos Moreira. *Da alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

ALVES, José Carlos Moreira. Posse de direito no Código Civil brasileiro de 2002. *V Jornada de Direito Civil*. Brasília: CJE, 2012.

ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: estudo dogmático*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. Vol. II. Tomo I.

ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: evolução histórica*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

AMARAL, Francisco. Direito civil e dogmática jurídica em Teixeira de Freitas. *In.*: MARTINS-COSTA, Judith; GIANNOTTI, Luca; FERNANDES, Márcia Santana; WEBER, Pietro. *Augusto Teixeira de Freitas: humanismo, dogmática e sistema*. Rio de Janeiro: Processo, 2024.

BARBOSA, Denis Borges. *Usucapião de patentes e outros estudos de propriedade industrial*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

BRASIL. *Lei nº 10.931/2004*. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <https://>

www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 11.481/2007*. Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 12.424/2011*. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 12.607/2012*. Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12607.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 12.873/2013*. Autoriza a Companhia Nacional de Abastecimento a utilizar o Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC, instituído pela Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, para a contratação de todas as ações relacionadas à reforma, modernização, ampliação ou construção de unidades armazenadoras próprias destinadas às atividades de guarda e conservação de produtos agropecuários em ambiente natural [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/112873.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.043/2014*. Dispõe sobre os fundos de índice de renda fixa, sobre a responsabilidade tributária na integralização de cotas de fundos ou clubes de investimento por meio da entrega de ativos financeiros, sobre a tributação das operações de empréstimos de ativos financeiros e sobre a isenção de imposto sobre a renda na alienação de ações de empresas pequenas e médias; prorroga o prazo de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/113043.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.105/2015*. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.465/2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.777/2018*. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de

janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.874/2019*. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 14.179/2021*. Estabelece normas para facilitação de acesso a crédito e para mitigação dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da Covid-19; e revoga dispositivos das Leis nºs 8.870, de 15 de abril de 1994, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14179.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 14.382/2022*. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10

de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BRASIL. *Lei nº 14.711/2023*. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificados que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures; [...]. Disponível em: https://planalto.gov.br/ccivil_03/../../../../_Ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

BUSNELLI, Francesco Donato. *Il diritto civile tra codice e legislazione speciale*. Napoli: Guida, 1983.

CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brasileiro recopilado ou nova consolidação das leis civis*. Rio de Janeiro: Livraria de Francisco Alves, 1899.

CHAMOUN, Erbert Viana. *Instituições de Direito Romano*. Rio de Janeiro: Forense, 1968

CHAMOUN, Erbert. Exposição de motivos do livro correspondente ao direito das coisas no anteprojeto de Código

Civil. Rio de Janeiro: *Arquivos do Ministério da Justiça*, ano 32, n. 134, abr./jun. 1975, p. 1-199.

CORDEIRO, António Menezes. *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2005.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das leis civis*. Prefácio de Ruy Rosado de Aguiar. Brasília: Senado Federal. Conselho Editorial. 2003. Volume 1.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Esboço do Código Civil*. V.1. Brasília: Ministério da Justiça e Universidade de Brasília, 1983.

GAIO, Daniel. *A interpretação do direito de propriedade em face da proteção constitucional do meio ambiente urbano*. Rio de Janeiro: Renovar, 2015.

GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ernani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. *(Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática*. 5. ed. São Paulo: Almedina, 2020.

MARTINS-COSTA, Judith. Usucapião de coisa incorpórea: breves notas sobre um velho tema sempre novo. In.: TEPE-DINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas: estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

MARTINS-COSTA, Judith; GIANNOTTI, Luca; FERNANDES, Márcia Santana; WEBER, Pietro. *Augusto Teixeira de Freitas: humanismo, dogmática e sistema*. Rio de Janeiro: Processo, 2024.

MARX NETO, Edgar Audomar; NUNES, Arthur Bittar Ro-

drigues. O pacto marciano no anteprojeto de Lei de Reforma das garantias reais. *Revista CEJ*. Ano XXVII, n. 86, p. 56-64, jul.-dez. 2023.

MESQUITA FILHO, Osvaldo José Gonçalves de. *Possibilidades e riscos da usucapião extrajudicial em relação à moradia em áreas urbanas*. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2021.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Direito à moradia*. São Paulo: Atlas, 2011.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MESQUITA FILHO, Osvaldo José Gonçalves de. A multipropriedade sobre bens móveis. *Revista de Direito Civil Contemporâneo (RDCC)*. v. 40 (no prelo).

MONREAL, Eduardo Novoa. *O Direito como obstáculo à transformação social*. Tradução de Gérson Pereira dos Santos. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1988.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. A hipoteca na agenda de reforma dos direitos reais. hipoteca na agenda de reforma dos direitos reais. In: ANDRADE, André Gustavo et al. (Org.). *Lições de Direito Imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema*. Editora GZ: Rio de Janeiro, , p. 568-580, 2021.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. *Pacto comissório e pacto marciano no sistema brasileiro de garantias*. Rio de Janeiro: Processo, 2017.

MORAES, Bernardo B. Q. de. A parte geral no esboço de Teixeira de Freitas. In.: MARTINS-COSTA, Judith; GIANNOTTI, Luca; FERNANDES, Márcia Santana; WEBER, Pietro. *Augusto Teixeira de Freitas: humanismo, dogmática e sistema*. Rio de Janeiro: Processo, 2024.

NACATA JUNIOR, Edson Kiyoshi. *Personae – res – actiones: direito romano e tradição romanística na construção do ‘sistema do direito civil’* de Augusto Teixeira de Freitas. In.: ROBERTO, Giordano Buno Soares; RIBEIRO, Gustavo Pereira Leite (org.). *Teixeira de Freitas e o direito civil: estudos em homenagem ao bicentenário (1816- 2016)*. Belo Horizonte: Initia Via, 2017, 2017, p. 54-103.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da concentração*. Set. 2014. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/09/Principio_da_Concentracao.pdf. Acesso em: 14 ago. 2024.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Manual de direito civil: coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Crítica ao anteprojeto de Código Civil. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 242, ano 69, abr./jun. 1973.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 26. ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

REALE, Miguel. *Visão geral do Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

RELATÓRIO DO ANTEPROJETO DE LEI DE REFORMA DAS GARANTIAS REAIS. 2021. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/get-garantias-relatorio-e-anteprojeto-582021.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2024.

REVISTA DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO. v. 38.1. Ano 27, São Paulo, 2024. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2024/7/B46469C7E424F6_38-1finalC.pdf. Acesso em: 15 ago. 2024.

ROBERTO, Giordano Bruno Soares. *Em defesa do velho Código Civil*. São Paulo: Dialética, 2024.

ROBERTO, Giordano Bruno Soares. *Introdução à história do direito privado e da codificação*. 5. ed. São Paulo: Dialética, 2023.

ROBERTO, Giordano Bruno Soares. *O Direito Civil nas Academias Jurídicas do Império*. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2008.

TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. A apropriação do objeto da garantia pelo credor: da vedação do pacto comissório à licitude do pacto marciano. *Revista de Direito da UFMG*, Belo Horizonte, n. 70, v. 70, p. 51-77, jan.-jul. 2017, p. 66-67.

VILLELA, João Baptista. Controle acionário: corpus et anima. São Paulo: Malheiros, 2011. In.: FARIA, Juliana Cordeiro de; MARX NETO, Edgard Audomar; GOMES, Elena de Carvalho; FROES, Júlia Vieira. *João Baptista Villela: obra selecionada*. São Paulo: Editora Dialética, 2023.

ZANCHIM, Kleber Luiz et. al. Direito das Coisas. *Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP)*. São Paulo, v. 38.1, ano 27, p. 65-71, 2024.

Recebido em: 15/08/2024
Aprovado em: 04/06/2025

Marcelo de Oliveira Milagres
E-mail: marcelo.milagres@uol.com.br

Oswaldo José Gonçalves de Mesquita Filho
E-mail: mesquita.osvaldo@gmail.com