

**A CONTRIBUIÇÃO DE ARRUDA
ALVIM PARA A
COMPREENSÃO DA TEORIA
GERAL DOS DIREITOS REAIS²⁴⁷**

Glauco Gumerato Ramos²⁴⁸

Arruda Alvim: uma “lenda viva”

Qualquer elogio que se queira fazer ao nosso professor será absolutamente redundante. Arruda Alvim – não há dúvida – é um dos juristas mais completos da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e deste país, e todos sabemos disso. Além do direito processual civil, cujo domínio é absoluto, Arruda Alvim versa *ex professo* sobre as mais diversas áreas do direito público e do direito privado. Basta que se confira o sem-número de artigos científicos e de pareceres que nosso professor rotineiramente viabiliza para publicação.

Era o primeiro semestre de 2001, numa das primeiras aulas do curso de mestrado/doutorado em processo civil daquele ano. À época, dentre outros,

eram meus colegas de classe figuras hoje bem conhecida entre os processualistas de São Paulo. Lembro, por exemplo, de Luiz Manoel Gomes Júnior, Zaiden Geraige Neto e Washington Rocha de Carvalho (todos de Barretos, a quem eu dava carona até o hotel onde estavam hospedados); Wanessa de Cássia Façolin (na época assistente no bacharelado da PUC/SP e advogada do escritório do nosso professor); e Jefferson Carús Guedes, que também trabalhava no escritório do professor e era seu assistente nas aulas da pós-graduação *stricto sensu*.

Após sua preleção, o professor Arruda Alvim abria os debates e franqueava a palavra aos alunos para que se manifestassem a respeito do assunto tratado, foi quando então se dirigiu a mim com certo questionamento. Naquele momento, que era a primeira vez em minha vida que estava tendo contato tão próximo com a figura formidável de Arruda Alvim, não contive minha satisfação e cometi um desses excessos – verdadeiro “mico”! – que às vezes cometemos, mas que não me arrependo.

²⁴⁷ Publicado originalmente na coletânea *Direito civil e processo – Estudos em homenagem ao Professor Arruda Alvim*, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2007. pp. 251-257.

²⁴⁸ Presidente para o Brasil do Instituto Pan-americano de Direito Processual (IPDP). Diretor

de Relações Internacionais da Associação Brasileira de Direito Processual (ABDPro). Professor da Faculdade de Direito Padre Anchieta de Jundiá (FADIPA). Advogado em JUNDIAÍ

Antes de responder a pergunta a mim dirigida, por impulso incontido, acabei externando oralmente a minha alegria de estar diante daquele jurista tão importante para a história do Direito brasileiro, e conclui dizendo que todos nós, naquele momento, estávamos diante de uma “lenda viva”... Tão logo terminei de falar, Arruda Alvim, com a serenidade e a cordialidade que o caracteriza, olhou para mim e disse: “nem tão viva assim, não é doutor...”.

Foi o que bastou para, daí em diante, o hoje amigo-irmão Jefferson Carús Guedes sempre lembrar dessa história quando estamos juntos com outros colegas da área, e, obviamente, aproveitar para me zombar daquela atitude incontida. Mas eu não me importo. Como disse, não me arrependo desse “mico”, e é com entusiasmo ímpar que presto minha singela colaboração a esta coletânea de estudos em homenagem a Arruda Alvim.

Arruda Alvim e os direitos reais

Já há muito tempo, o professor Arruda Alvim é responsável por um módulo semestral no curso de mestrado/doutorado em que se estuda com profundidade a temática dos direitos reais. E a partir de seus ensinamentos, de cujo módulo também fui aluno, o estudo

do desenvolvimento da posse e dos direitos reais tornou-se um referencial na pós-graduação *stricto sensu* da PUC/SP, que é frequentado não apenas por alunos da área de concentração em direito civil, mas também em direito processual civil, direito ambiental, direito administrativo, dentre outros. Só essas aulas, por si só, já são um forte indicativo da contribuição de Arruda Alvim para a compreensão e estudo dos direitos reais.

Mas o que pretendo ressaltar nas linhas que seguem, é um texto clássico do nosso professor, que foi produzido há mais de vinte anos e está publicado numa obra coletiva, que foi coordenada pelo civilista da USP Yussef Said Cahali (*Posse e propriedade – doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1987).

O texto de Arruda Alvim encartado nessa obra tem o seguinte título: “Breves anotações para uma Teoria Geral dos Direitos Reais”. Nele, nosso professor elencou os principais elementos que caracterizam o sistema dos direitos reais, e a partir dessa teoria geral, tornou-se mais fácil identificar cientificamente quando um determinado direito estará subsumido ao respectivo regime jurídico, inclusive com todas as implicações de ordem prática daí advindas.

Nosso objetivo aqui será descrever os elementos que configuram a teoria geral dos direitos reais, na linha do que fez Arruda Alvim nesse seu texto clássico e que, não tenho dúvida, representa uma expressiva contribuição do nosso mestre ao estudo e à dinâmica do regime jurídico dos direitos reais.

Organização da teoria geral dos direitos reais

Em qualquer dos quadrantes da ciência jurídica, uma teoria geral serve para explicar e identificar uma determinada categoria ou instituto dentro dos confins que são próprios à respectiva teoria. Assim ocorre, por exemplo, com a teoria geral do crime, a teoria geral dos contratos, a teoria geral da prova, a teoria geral dos recursos, etc. O mesmo se dá com a teoria geral dos direitos reais, na qual, a partir dela, fica mais fácil ao intérprete concluir quando e qual direito estará sujeito ao regime jurídico próprio dos direitos reais.

Arruda Alvim organizou sua teoria geral dos direitos reais, fundamentalmente, sob dois aspectos: i) distinção ontológica entre os direitos pessoais e os direitos reais; ii) identificação e descrição dos princípios gerais que orientam os direitos reais.

Direitos pessoais e direitos reais: distinção do regime jurídico

Dentre as várias classificações que se pode dar às categorias do direito privado (direito pessoal ou obrigacional, direito real, direito das relações familiares, direitos da personalidade, etc.), existem algumas teorias que pretendem ora agrupá-los, ora separá-los. Trataremos especificamente dos direitos obrigacionais (ou pessoais) e dos direitos reais.

Existe, por exemplo, a *teoria unitária*, que entende que os direitos obrigacionais e os direitos reais pertencem a uma mesma categoria, cujo critério da *patrimonialidade* seria suficiente para explicar a equivalência dos respectivos fenômenos.

Todavia, para alguns, haveria uma absorção do direito obrigacional pelo direito real, e a partir daí, a teoria unitária seria qualificada de *realista*, certamente por se entender que haveria uma preponderância dos direitos reais sobre os direitos obrigacionais. Esse modo de compreensão da realidade chama-se de *teoria unitária realista*.

Para outros, ao contrário e em contraposição à teoria unitária *realista*, o direito real estaria assimilado aos direitos obrigacionais, não havendo entre eles diferenças essenciais. A essa teoria

chamou-se de *teoria unitária personalista*, exatamente porque a preponderância seria dos direitos pessoais (ou obrigacionais).

Contudo, na linha das reflexões de Arruda Alvim, há concreta dificuldade em unificar o regime jurídico dos direitos obrigacionais com o dos direitos reais. Por essa razão, a adesão do nosso mestre foi expressa àquela que se chama de *teoria dualista*, já que esta dá a exata dimensão das disparidades existentes entre ambos os regimes jurídicos, o que significa dizer que direitos obrigacionais e reais têm, cada qual, uma dinâmica de funcionamento que lhe é própria.

A teoria *dualista* – que separa o regime dos direitos obrigacionais dos reais –, conclui Arruda Alvim, é a mais correta, e foi nessa perspectiva que o mestre organizou sua teoria geral dos direitos reais.

4.1 Direitos pessoais: características

Os direitos pessoais, também chamados de direitos obrigacionais ou de crédito (deixando de lado a discussão dos civilistas acerca de qual seria a terminologia correta a ser empregada), têm seu arquétipo estrutural regido pelo direito das obrigações (CC, Parte Especial, Livro I), cuja dinâmica se

desenvolve a partir da relação jurídica material, que é formada pelo *sujeito ativo* (credor), pelo *sujeito passivo* (devedor) e pelo *objeto da obrigação* (dar, fazer ou não-fazer).

O vínculo obrigacional surge de uma das quatro fontes clássicas das obrigações: i) a lei, ii) o contrato, iii) a declaração unilateral de vontade, e iv) o ato ilícito. Originado de qualquer uma dessas quatro situações, o vínculo obrigacional ligará sujeitos de direito determinados ou, ao menos, determináveis, sendo que a respectivo direito pessoal só será oponível diante de quem estiver atrelado ao sujeito ativo por força do vínculo obrigacional.

O fato de o titular do direito pessoal só poder fazer valer o respectivo direito em face de quem com ele estiver vinculado, é um atributo típico dessa categoria de direitos. Direitos com essa característica são aqueles que a doutrina tradicionalmente chama de *direito relativo*, ou seja, só se pode fazer valer o direito obrigacional perante o sujeito *passivo* determinado ou, ao menos, determinável, conforme restou estabelecido pelo vínculo obrigacional. Vale dizer: no plano do direito material, o titular do direito pessoal (sujeito ativo) só satisfaz seu direito se o *sujeito passivo* a ele vinculado fizer a sua parte,

consistente no *dar*, ou no *fazer*, ou no *não-fazer* a que estiver obrigado.

Em miúdos, a fruição (= satisfação) de um direito obrigacional depende da participação efetiva do respectivo *sujeito passivo*, identificado, ou ao menos identificável, desde o fato jurígeno criador da obrigação. É essa a lógica do regime dos direitos pessoais.

Por fim, respeitados os requisitos de validade do negócio jurídico previstos no art. 104 e incisos do Código Civil brasileiro, a criação de direitos obrigacionais pelos interessados não encontra limites, sendo uma decorrência lógica-jurídica da própria *autonomia da vontade*.

4.2 Direitos reais: características

Em linhas gerais, os direitos reais podem ser divididos em: direito real pleno (= direito real de propriedade, o *direito real por excelência*) e direito real limitado (= direitos reais sobre coisas alheias). E o direito real de propriedade, por sua vez, é considerado a *matriz* da qual se extraí todos os demais direitos reais previstos pelo direito positivo.

Os direitos reais estão sistematizados no direito das coisas (CC, Parte Especial, Livro III). Mas não é só. Sendo o direito de propriedade a *matriz* de todos os demais direitos reais, e

partindo do princípio de que o perfil do direito de propriedade decorre de um *mosaico normativo* (ARRUDA ALVIM), que vai da Constituição da República, passando pelo CC, por leis federais especiais (Estatuto da Terra, Estatuto da Cidade, Parcelamento de Solo Urbano etc.), e também por leis municipais (referentes ao direito de construir), não fica difícil concluir que os direitos reais estão sujeitos a uma dinâmica que lhe é própria.

Seja qual for o direito real que se queira imaginar, sua lógica de funcionamento passa ao largo da ideia da relação jurídica (= sujeito ativo, sujeito passivo e objeto da obrigação). Tendo em vista que o objeto do direito real são as coisas – móveis ou imóveis –, somado ao fato de que não há relação jurídica entre o *sujeito* e uma determinada *coisa* (já que relação jurídica só existe entre sujeitos de direitos), o que caracteriza o direito real é um *vínculo de sujeição de uma determinada coisa perante o sujeito de direito*.

Entenda-se: é a coisa ligada ao sujeito de direito, na qual lhe é possível exercer alguns ou todos os poderes inerentes ao direito de propriedade (= usar, gozar, dispor; CC, art. 1.228, *caput*), o que variará de acordo com o direito real do qual se é titular, vale dizer, direito real pleno (propriedade), ou

direito real *limitado* (direito real sobre coisa alheia).

Para que haja a fruição (= satisfação) do direito real por parte de seu titular, não é necessária a participação de qualquer outro sujeito, tal como ocorre no direito obrigacional, no qual o sujeito ativo só terá seu direito satisfeito se houver o adimplemento por parte do sujeito passivo.

Pretendendo o titular de um direito real fazer valer seu respectivo direito, basta que ele próprio *use, goze* ou *disponha* (conforme o caso) da coisa que lhe estiver subordinada por força do direito real de que é titular.

Por exemplo, para que o usufrutuário exerça seu direito real de usufruto (direito real limitado = direito real sobre coisa alheia), basta que o respectivo sujeito *use* e *frua* da coisa usufrutuária que lhe estiver sob sujeição. Ou seja, para a satisfação do direito real não é necessária a participação de quem quer que seja (= sujeito passivo), exatamente porque, nesta sede, não há que se falar em relação jurídica.

Rejeita-se, aqui, a ideia antiga dos civilistas – certamente ligados à *teoria unitária personalista* – do sujeito

passivo universal, segundo a qual todos os demais sujeitos de direito estariam “obrigados” a respeitar o direito real alheio. E rejeita-se por duas razões de ordem lógica: i) a figura do *sujeito passivo* está ligada à relação jurídica material, atributo específico do direito obrigacional; ii) imaginar-se que todas as pessoas do planeta (*sujeito passivo universal*) tenham que respeitar o direito real alheio é uma ficção doutrinária incompatível com o trato científico dos direitos reais, mesmo porque haverá direitos reais que existem num dado ordenamento jurídico e que não existem em outros (v.g., o direito real de superfície que, até o advento do Estatuto da Cidade, e posteriormente confirmado no CC/2002, não existia no direito positivo brasileiro, mas existia, por exemplo, no direito civil alemão, no austríaco, dentre outros²⁴⁹).

O direito real, portanto, é exercido sem que seja necessária a participação de mais ninguém, além de viabilizar ao seu titular que o exerça em face de quem quer seja. Aqui, temos um dos principais atributos do direito real: a oponibilidade *erga omnes*.

²⁴⁹ Para uma visão panorâmica do direito de superfície no direito comparado, ver, do nosso companheiro da Comissão Parte Geral/Direito das Coisas na III Jornada de Direito Civil

STJ/CJF, VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *O direito de superfície como instrumento de planificação urbana*. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2005, p. 71-188.

Essa possibilidade de o direito ser oponível *erga omnes* constitui-se naquilo que tradicionalmente a doutrina classifica como *direito absoluto*. *Absoluto*, não no sentido de que com ele (=direito) o respectivo titular pode fazer o que bem entender, não é isso. *Absoluto*, isso sim, em razão da presença desse importante atributo, que é a possibilidade de o respectivo titular poder fazer valer o seu direito diante de quem quer que seja, portanto, em caráter *erga omnes*.

Outros direitos também têm essa característica, tal como o são os direitos da personalidade, os direitos decorrentes das relações de família, dentre outros, cujo titular não precisa estar vinculado a outrem, por meio de uma relação jurídica prévia, para que o direito possa ser exercício ou mesmo respeitado por quem quer que seja. O direito real é *absoluto*, repita-se, em razão desse seu atributo de ser oponível *erga omnes*, nada mais.

Princípios dos direitos reais

Os direitos reais incidentes sobre bens móveis ou imóveis são regidos por princípios gerais, e a partir deles torna-se possível identificar quando uma determinada categoria jurídica estará sujeita ao regime jurídico próprio dos direitos reais.

Além de trabalhar todos eles em suas aulas de mestrado/doutorado na PUC/SP, Arruda Alvim identificou e versou sobre cada um deles no texto clássico a que se fez menção. Vejamos:

5.1 Princípio da taxatividade (ou “numerus clausus”)

O princípio da taxatividade, também chamado de *numerus clausus*, significa que só será direito real aquele que o legislador *federal* prescrever como tal. Vale dizer, não é possível a criação de direito real derivado da *autonomia da vontade*, como acontece com os direitos obrigacionais. Em matéria de direitos reais, a representação máxima do princípio da taxatividade no direito civil brasileiro é o art. 1.225 do CC, que prescreve quais são os direitos reais no direito positivo, a saber: propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, penhor, hipoteca, anticrese.

O direito real de enfiteuse foi derogado pelo CC/2002, não sendo mais possível sua instituição. Contudo, como regra de direito intertemporal, o Código Civil prevê em suas Disposições Finais e Transitórias que as enfiteuses existentes continuarão a ser regidas pelas disposições contidas no CC/1916, até o

advento do termo de sua extinção (art. 2.038).

Por força do princípio da taxatividade, não se admite a criação de direitos reais nem pelo legislador não-federal, nem pela autonomia da vontade.

5.2 Princípio da tipicidade

Do princípio da tipicidade se extrai que cada um dos direitos reais *taxativamente* previstos no ordenamento jurídico está submetido a um *tipo* que lhe é próprio. Vale dizer, cada um dos direitos reais submete-se a uma *tipologia* que o caracteriza e que dá o seu contorno, não admitindo flexibilização das respectivas regras.

O direito real de propriedade – como já dito, a *matriz* dos demais direitos reais – tem sua tipologia prevista num *mosaico normativo* (ARRUDA ALVIM), que vai da Constituição da República, passando pelo Código Civil e por leis especiais, até passar pelo direito municipal. Isso não quer dizer, obviamente, que o fato de o legislador local fixar regras, para, por exemplo, o direito de construir, seria uma exceção ao princípio da taxatividade, em absoluto. Mesmo porque o direito real de propriedade tem sua *matriz* fundamentalmente radicada no *tipo* que o Código Civil – na perspectiva

constitucional (= função social) – lhe reservou (arts. 1.228 a 1.368-A).

O direito real de hipoteca, por sua vez, tem seu *tipo legal* previsto entre os artigos 1.473 a 1.505 do Código Civil, com as disposições gerais que lhe são próprias (CC, art. 1.419 a 1.430).

E assim por diante, cada um dos direitos reais *taxativamente* previstos no Código Civil submete-se a um *tipo legal* (= tipologia) que lhe é próprio, não se admitindo flexibilização das respectivas regras.

Ao que me parece, a grande virtude do princípio da tipicidade é que a partir dele se torna possível classificar os direitos reais sob certos critérios, por exemplo, qual deles se admite recaia sobre bem móvel ou imóvel, ou, ainda, qual dos poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor) este ou aquele direito real admite que se tenha sobre a coisa, também, ainda à guisa de exemplo, qual direito real está subordinado a termo pré-fixado ou não, apenas para ficarmos com algumas situações.

Mais um aspecto que posso citar para realçar a *tipicidade* que orienta os direitos reais é a exceção quanto à constituição do direito real de penhor sobre veículos. Ordinariamente, o direito real sobre bem móvel, por ato *inter vivos*, constitui-se com a tradição da coisa (CC,

art. 1.226). Em se tratando de penhor sobre veículo, a constituição do gravame não se dá com a tradição, mas, sim, com o registro do título constitutivo do penhor no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor e com a anotação no respectivo certificado de propriedade (CC, art. 1.462). Ou seja, é o *tipo* do direito real de penhor que admite, expressamente, que no caso de penhor de veículo, o gravame não será constituído por meio da tradição. Veja-se, portanto, a importância e dimensão do princípio da tipicidade para a teoria geral dos direitos reais.

5.3. Princípio da oponibilidade “*erga omnes*”

Como já foi dito, o direito real é oponível *erga omnes*. Vale dizer, o respectivo titular poderá fazer valer o seu direito em face de quem quer que seja, independente de uma relação jurídica prévia.

A oponibilidade *erga omnes* é um dos atributos mais marcantes dos direitos reais, e exatamente por isso é que somente o legislador federal, por meio de *tipos rígidos*, poderá estabelecer *taxativamente* qual direito real integrará o ordenamento jurídico.

5.4 Princípio da publicidade (*bem imóvel*) e princípio da visibilidade (*bem móvel*)

O princípio da publicidade, que também orienta o regime dos direitos reais, decorre de sua oponibilidade *erga omnes*. Ora, se o direito real é oponível perante quem quer que seja, é necessário que as pessoas saibam: i) qual direito real existe no ordenamento jurídico (princípio da taxatividade); ii) qual dentre os direitos reais existe sobre uma determinada coisa, para que se possa respeitá-lo (princípio da oponibilidade *erga omnes*); iii) que efetivamente um determinado direito real existe em relação a um determinado bem (princípio da publicidade). Em miúdos: é necessário saber quem é o titular de um direito real.

O princípio da publicidade sofre pequena variação em se tratando de direito real sobre bem imóvel ou sobre bem móvel.

No caso de direito real *imobiliário*, o regime dos direitos reais criou a regra da *registrabilidade*, sendo que a instituição/aquisição de um direito real sobre bem imóvel somente ocorrerá com o registro do título aquisitivo (via de regra, escritura pública; CC, art. 108) no Registro de Imóveis competente (CC, art. 1.227; LRP, art. 167, I). A partir do

registro, institui-se e adquire-se direito real sobre imóvel, seja direito real sobre coisa própria (propriedade), seja qualquer dos direitos reais sobre coisa alheia. Saliento, porém, que essa dinâmica é própria para aquisição *derivada* do direito real, o que se dá por meio de ato *inter vivos* (negócio jurídico).

Em se tratando de direito real *mobiliário*, o princípio da publicidade apresenta-se mediante a *visibilidade* decorrente da posse, que se concretiza após a *tradição* em se tratando de aquisição derivada (CC, art. 1.226). Por tal motivo, Arruda Alvim pontifica que em sede de direito real *mobiliário*, o princípio da publicidade, à mingua de *registrabilidade*, deve ser denominado de *princípio da visibilidade*, que decorre justamente da posse do bem móvel, objeto do direito real, de propriedade ou sobre coisa alheia.

Não se pode esquecer, contudo, que o direito real – mobiliário ou imobiliário – também poderá ser adquirido de forma *originária*, por meio de usucapião, por exemplo, e ainda como decorrência do direito hereditário.

5.5 Princípio da especialização (ou inerência)

Este é o princípio informativo que decorre da sujeição da coisa ao respectivo titular do direito real. Vale dizer, o bem móvel ou imóvel objeto do direito real estará vinculado ao respectivo titular até que, fundado em qualquer das razões legalmente possíveis, o sujeito não tenha mais direito real sobre a coisa.

5.6 Princípio da elasticidade (ou desmembramento)

Fundamentalmente são três os poderes (o art. 1.228 do CC fala em *faculdade*) que o titular do direito real poderá ter sobre a coisa – usar, gozar, dispor –, o que variará conforme o *tipo* (princípio da tipicidade) previsto para o respectivo direito real.

Tendo em vista que todos os direitos reais têm como *matriz* o direito real de propriedade, torna-se possível que se institua em favor de outrem algum direito real *limitado* (= direito real sobre coisa alheia). E o direito real será *limitado* exatamente porque o respectivo titular terá alguns, jamais todos, dos poderes previstos no art. 1.228 do Código Civil (mais uma vez: usar, gozar, dispor).

Tome-se como exemplo o direito real de usufruto. O *nu-proprietário* (dono da coisa) institui em favor de

outrem o usufruto. A este, *usufrutuário*, serão transferidos pelo *nu-proprietário* apenas os poderes (= faculdades) de *usar* e *gozar* a coisa usufrutuária (CC, art. 1.394). O *nu-proprietário*, por sua vez, reserva para si o outro poder, o de *dispor*.

Note-se que houve um *desmembramento* (= elasticidade) dos poderes inerentes à propriedade das mãos do dono da coisa para o *usufrutuário*, que a partir da instituição do usufruto terá o direito de *usar* e *gozar*, o que lhe faz titular de direito real sobre coisa alheia.

Ou seja, o regime jurídico dos direitos reais permite que se *desdobrem* os poderes que lhe são inerentes. É este o sentido do *princípio da elasticidade*.

5.7. Princípio da consolidação

Se na dinâmica dos direitos reais, é possível o desmembramento dos poderes de usar, gozar e dispor, a tendência é que estes poderes, tão logo cesse a vigência do respectivo direito real, retornem para as mãos do proprietário.

Portanto, retornando ao proprietário os poderes de usar, gozar e dispor, ocorrerá a *consolidação* de todos os respectivos poderes nas mãos de um só sujeito, eis o *princípio da consolidação*.

6. Identificação de um direito real a partir dos elementos da teoria geral

A partir dos princípios acima elencados, é possível identificar um determinado direito como *real*, ou, mais precisamente, identificá-lo como subsumido ao regime jurídico dos direitos reais, ainda que não esteja presente no rol do art. 1.225 do Código Civil.

Imaginemos uma compra e venda de imóvel na qual foi estabelecido pacto de retrovenda, instituindo-se em favor do alienante o *direito de retrato* (CC, art. 505).

O direito de retrato está previsto no Código Civil, lei federal (*taxatividade*); a dinâmica do direito de retrato submete-se ao modelo rígido previsto pelos arts. 505 a 508 do CC (*tipicidade*); uma vez estabelecida a cláusula de retrovenda, o direito de retrato é oponível em face do próprio adquirente ou de eventual terceiro, conforme previsão do art. 507 (oponibilidade *erga omnes*); o título representativo da compra e venda com pacto de retrovenda será registrado no Registro de Imóveis competente, tal como determina o art. 1.227 do Código Civil e o art. 167, I, 29 da Lei de Registros Públicos (*publicidade*); estabelecida a retrovenda, a coisa

alienada sujeitar-se-á ao direito de retrato do alienante, que uma vez exercido resolverá a propriedade do adquirente (*especialização* ou *inerência*); os poderes de usar, gozar e dispor foram transferidos ao adquirente com a compra e venda (*elasticidade*); uma vez exercido o direito de retrato, todos os poderes inerentes à propriedade retornarão para a esfera jurídica do alienante ou de seus herdeiros, caso estes, por força do art. 507, o exerçam (*consolidação*).

Este é apenas um exemplo de como a teoria geral dos direitos reais, e em especial os respectivos *princípios*, podem colaborar com o intérprete para identificar se um dado direito previsto no ordenamento jurídico *federal* estará sujeito ao regime jurídico próprio dos direitos reais.

Arruda Alvim, citando Arnaldo Medeiros da Fonseca, entende que também seria um direito real – portanto, oponível *erga omnes* – o direito de retenção por benfeitoria que o sistema de direito privado outorga ao possuidor de boa-fé (CC, art. 1.219). A única variação é que o princípio da publicidade, no caso do direito de retenção, não se aperfeiçoa pela *registrabilidade*, mas, sim, pela *visibilidade* decorrente do exercício da posse.

CONCLUSÃO

Segue o rol das conclusões a que se chegou:

- i) A importância da doutrina de Arruda Alvim para o estudo e a compreensão dos direitos reais é manifesta, seja por suas aulas sobre o tema no mestrado/doutorado da PUC/SP, seja pelo seu texto clássico a que se fez referência (Breves anotações para uma Teoria Geral dos Direitos Reais. In: CAHALI, Yussef Said. *Posse e propriedade – doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1987);
- ii) A teoria geral dos direitos reais está apoiada, substancialmente, na distinção existente entre o regime jurídico dos direitos pessoais e dos direitos reais, e na elaboração dos princípios que regem os direitos reais;
- iii) São princípios dos direitos reais: taxatividade (ou *numerus clausus*), tipicidade, oponibilidade *erga omnes*, publicidade (imóvel) e visibilidade (móvel), especialização (ou *inerência*), elasticidade (ou *desmembramento*), consolidação;
- iv) A partir dos princípios dos direitos reais, torna-se possível ao intérprete identificar, além dos taxativamente previstos no art. 1.225 do Código Civil, outros direitos previstos pelo legislador federal que, pela sua fisionomia,

submeter-se-ão ao regime jurídico próprio dos direitos reais, como, por exemplo, o direito de retrato e o direito de retenção por benfeitoria que o sistema concede ao possuidor de boa-fé, dentre outros que eventualmente estejam subsumidos aos princípios que regem os direitos reais.