

DOI: 10.33242/rbdc.2020.03.017

RESENHA À OBRA *FUNDAMENTOS DE DIREITO CIVIL – DIREITOS REAIS*, DE TEPEDINO, GUSTAVO; MONTEIRO FILHO, CARLOS EDISON DO RÊGO; RENTERIA, PABLO. RIO DE JANEIRO: FORENSE, 2020. V. 5

Francisco Eduardo Loureiro

Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Graduado em Direito pela Universidade de São Paulo (USP). Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O volume 5 da coleção *Fundamentos de Direito Civil* tem por objeto os direitos reais. Como anotado de forma arguta na apresentação geral da obra, não se está diante de mais um manual de direito civil. Não que se tenha objeções contra manuais de direito civil, indispensáveis durante o curso de graduação e úteis no dia a dia do operador do direito para consulta rápida, extração de conceitos e verificação da posição da jurisprudência.

A obra objeto desta resenha vai além. Concebida à luz do direito civil-constitucional, não deixa de lado doutrina tradicional da primeira metade do século XX, mas se adianta e usa com profusão doutrina contemporânea, especialmente italiana – Pugliesi, Perlingieri, Rodotà – o que confere diferencial ao estudo dos direitos reais.

Sabido que os direitos reais permaneceram ensimesmados durante ao menos um século, presos na camisa de força dos princípios da taxatividade e da tipicidade. Conhecida a locução de Ripert, para quem os direitos reais, escorados na propriedade imóvel, entraram em declínio no exato momento em que alguém percebeu que poderia ser rico com um maço de papéis nas mãos. Houve deslocamento das relações patrimoniais dos direitos reais para o direito obrigacional e direito empresarial – cotas, ações, participações em fundos de investimentos.

Esta obra resgata a relevância os direitos reais, dando-lhes visão contemporânea e crítica. Destaco, por exemplo, o Capítulo VI, que trata da propriedade,

com estudos precisos sobre a sua estrutura, constitucionalização, função social, natureza de relação complexa e abuso de direito. É texto claro, objetivo, com absoluta precisão conceitual e imediata compreensão por parte do leitor, fruto de conhecidos estudos anteriores do Professor Gustavo Tepedino.

Os novos direitos reais criados ao longo das últimas duas décadas – superfície, laje, condomínio de lotes, condomínio urbano simples, multipropriedade, fundos de investimento, concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia – recebem abordagem que mescla rigor teórico de definições, requisitos e efeitos, mas não foge de abordagem prática que problematiza questões que possam surgir no cotidiano do profissional do direito.

Os capítulos voltados aos direitos reais de garantia (XVIII e seguintes) merecem especial destaque. A análise da parte geral das garantias reais é primorosa e atual. Institutos como a vedação do pacto comissório e o pacto marciano são, a um só tempo, objetivas e profundas, com absoluta precisão conceitual, o que não surpreende, porque o Professor Carlos Edison do Rego Monteiro Filho é, sem dúvida, o maior autor brasileiro sobre os temas.

Os direitos de garantia em espécie – penhor, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária em garantia – também recebem atenção especial, pois enfrentam todas as questões relevantes e propõem soluções adequadas, fruto de conhecido trabalho do Professor Pablo Renteria.

A obra se encerra com um capítulo inédito – que não conheço em nenhum outro manual – sobre os bens comuns e a superação da lógica proprietária. A abordagem é atualíssima e inovadora, e convida o leitor à reflexão sobre a visão tradicional da propriedade em confronto com a função e a utilização dos bens comuns.

Sem dúvida um dos grandes méritos da obra é o estudo dos direitos reais para além da doutrina tradicional. Não se contenta com a reprodução de fórmulas consagradas, ou citação acrítica da jurisprudência. Propõe novos critérios de interpretação e caminhos a serem seguidos pelos tribunais.

A linguagem é objetiva e direta, de compreensão imediata. Os conceitos são precisos. Não se contenta com apresentação teórica dos institutos, mas problematiza, propõe e soluciona questões que causam dificuldades aos operadores do direito.

Não tenho dúvida, após leitura da obra, que se trata de um dos melhores textos sobre direitos reais disponíveis no país. Terá imensa utilidade não somente para alunos do curso de graduação, mas sobretudo para qualquer profissional do direito que se debruce ou tenha causa a propor ou julgar.

Não causa surpresa a excelência da obra.

Os professores Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rego Monteiro Filho e Pablo Renteria são autores consagrados, com sólida carreira acadêmica e inúmeros textos anteriores de referência sobre direitos reais.

O resultado da união dos três autores para criação deste volume não poderia ser outro. A obra será referência para qualquer estudo futuro sobre direitos reais.

São Paulo, julho de 2020.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil – Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. Resenha de: LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 25, p. 301-303, jul./set. 2020.
