

STJ00097850

DANIEL EDUARDO CARNACCHIONI

CURSO DE  
**DIREITO CIVIL**

Direitos Reais

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS  
TRIBUNAIS™**

STJ00097850

## CURSO DE DIREITO CIVIL

### Direitos reais

Daniel Eduardo Carnacchioni

© desta edição [2014]

**EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS LTDA.**

MARISA HARMS

*Diretora responsável*

Rua do Bosque, 820 – Barra Funda

Tel. 11 3613.8400 – Fax 11 3613.8450

CEP 01136-000 – São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal) com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

CENTRAL DE RELACIONAMENTO RT

(atendimento, em dias úteis, das 8 às 17 horas)

Tel. 0800.702.2433

*e-mail* de atendimento ao consumidor: [sac@rt.com.br](mailto:sac@rt.com.br)

Visite nosso *site*: [www.rt.com.br](http://www.rt.com.br)

Universitário texto

Impresso no Brasil [01-2014]

Fechamento desta edição [07.01.2014]



ISBN 978-85-203-5059-1

# SUMÁRIO

Nota do Autor .....	5
<b>CAPÍTULO 1 – DIREITOS REAIS</b>	
1.1 Introdução .....	13
1.2 Conceito .....	14
1.3 Evolução histórica .....	15
1.4 Características .....	17
1.4.1 Eficácia absoluta .....	17
1.4.2 Inerência .....	18
1.4.3 Preferência .....	18
1.4.4 Exclusividade .....	18
1.4.5 Sequela .....	18
1.4.6 Taxatividade .....	18
1.5 Posse, propriedade e domínio .....	19
1.6 Classificação .....	19
<b>CAPÍTULO 2 – POSSE</b>	
2.1 Histórico e definição .....	21
2.2 Principais teorias da posse – Subjetiva (Savigny) e Objetiva (Ihering) (uma tentativa de compreender a estrutura do fenômeno possessório) .....	22
2.2.1 Teoria subjetiva clássica (Savigny) .....	22
2.2.2 Teoria objetiva (Ihering) .....	25
2.2.3 Teoria adotada no Código Civil e a teoria social da posse .....	29
2.2.4 Teorias da Posse e o STJ .....	34
2.3 Natureza jurídica da posse .....	36
2.4 A tensão entre as teorias objetiva e social da posse sob a perspectiva do instituto da desapropriação judicial (art. 1.228, §§ 4.º e 5.º do CC) .....	39
2.4.1 Da desapropriação judicial .....	39
2.4.1.1 Desapropriação Judicial e bens públicos .....	46
2.4.1.2 Desapropriação Judicial e Usucapião Coletiva do Estatuto da Cidade .....	47
2.5 Objeto da posse .....	48
2.5.1 Objeto da posse e bens públicos .....	52
2.6 Desdobramento da posse (posse direta ou indireta) .....	54
2.7 Composse (art. 1.199 do CC) .....	58
2.8 Detenção (distinção da posse) .....	61
2.9 Classificação da posse .....	69
2.9.1 Posse violenta, clandestina e precária (vícios objetivos da posse) .....	70

2.9.1.1	Vícios objetivos da posse e características (Relatividade dos vícios e a questão da Interservação da posse) .....	73
2.9.1.2	Vícios subjetivos da posse (posse de boa-fé e posse de má-fé) .....	77
2.9.1.3	Vício subjetivo da posse e alteração do caráter .....	80
2.9.1.4	Classificação da posse: <i>posse ad interdicta</i> e <i>ad usucapionem</i> .....	82
2.10	Classificação, perda e transmissão da posse .....	83
2.10.1	Posse originária e posse derivada .....	84
2.10.2	Constituto possessório .....	85
2.11	O exercício dos poderes de fato por ato próprio ou por terceiro (art. 1.205 do CC).....	87
2.12	Transmissão da posse e acessão de posse.....	90
2.13	Presunção dos móveis na posse de imóvel.....	93
2.14	Efeitos da posse.....	94
2.14.1	Introdução.....	94
2.14.2	Proteção Possessória – 1.º Efeito da posse: Interditos possessórios e autodefesa (tutela e defesa da posse) .....	95
2.14.3	Interditos possessórios .....	99
2.14.3.1	Proteção possessória por meio dos interditos .....	99
2.14.3.2	Posse nova e posse velha: questão de direito material ou processual? ....	102
2.14.3.3	Exceção de domínio e tutela possessória .....	104
2.14.3.4	A questão da melhor posse .....	109
2.14.3.5	Breves anotações sobre o procedimento das ações possessórias .....	110
2.14.4	Direito à percepção dos frutos.....	115
2.14.5	Efeitos da posse: benfeitorias e o direito de retenção.....	119
2.14.6	Responsabilidade civil por danos: perda ou deterioração da coisa possuída .....	129
2.14.7	Usucapião (noções gerais como efeito da posse).....	130
2.15	Perda da posse.....	131
2.15.1	Abandono da coisa.....	132
2.15.2	Tradição .....	133
2.15.3	Perda ou destruição da coisa possuída .....	133
2.15.4	Constituto possessório .....	134
2.15.5	Posse de outrem.....	135
2.15.6	Coisa colocada fora do comércio.....	135
2.16	A perda da posse e a ausência do possuidor.....	136

## CAPÍTULO 3 – PROPRIEDADE

3.1	Introdução .....	139
3.2	Considerações preliminares e evolução histórica.....	139
3.3	Fundamento e legitimidade da propriedade (função social) .....	140
3.4	Propriedade funcionalizada e patrimônio coletivo.....	145
3.5	Conceito de propriedade (análise estrutural e funcional) .....	145
3.6	Propriedade e domínio.....	148
3.7	Faculdades do proprietário (uso, gozo, disposição e reivindicação) .....	150
3.7.1	Direito de usar ( <i>ius utendi</i> ).....	150
3.7.2	Direito de gozo ou fruição ( <i>ius fruendi</i> ).....	152
3.7.3	Direito de disposição ( <i>ius abutendi</i> ) .....	152

3.7.4	Direito de reivindicar ( <i>rei vindicatio</i> ) .....	153
3.8	A propriedade e a teoria dos atos emulativos (abuso de direito) .....	154
3.8.1	A teoria do abuso de direito (ilícito objetivo) no art. 187 do CC .....	157
3.8.2	A boa-fé objetiva e a culpa na teoria do abuso de direito .....	162
3.8.3	Casos específicos de abuso de direito .....	164
3.8.4	Proibição do comportamento contraditório ( <i>venire contra factum proprium</i> ), <i>supsessio</i> (Verwirkung), <i>surrectio</i> (Erwirkung) e <i>tu quoque</i> .....	166
3.8.5	<i>Supsessio – Surrectio – Tu quoque</i> .....	171
3.9	Atributos da propriedade .....	175
3.9.1	Introdução .....	175
3.9.2	Principais atributos da propriedade .....	176
3.9.2.1	Exclusividade .....	176
3.9.2.2	Perpetuidade .....	177
3.9.2.3	Elasticidade .....	179
3.9.2.4	<i>Multipropriedade (time sharing)</i> .....	181
3.9.3	Objeto da propriedade: bens corpóreos e incorpóreos (propriedade intelectual) .....	182
3.9.4	Extensão das faculdades do proprietário (limites ao direito de propriedade) .....	185
3.9.5	Limitações às faculdades jurídicas do proprietário .....	188
3.9.6	Os acessórios da propriedade .....	191
3.9.6.1	Diferença entre frutos e produtos .....	192
3.9.7	Expropriação privada .....	194
3.9.8	Da descoberta .....	195
3.9.8.1	Caracterização da descoberta .....	196
3.9.8.2	Direito de recompensa .....	196
3.9.8.3	Responsabilidade do descobridor .....	197
3.9.8.4	Ato da autoridade competente para localizar o dono ou o legítimo possuidor e procedimento .....	198
CAPÍTULO 4 – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA		
4.1	Introdução .....	201
4.2	Registro .....	202
4.2.1	Natureza e características .....	204
4.2.2	O registro, o direito de propriedade constituído em favor de terceiros e a questão da boa-fé .....	206
4.2.3	Atributos do registro .....	209
4.2.4	Distinção necessária entre vício no título e vício no registro .....	215
4.3	Da usucapião .....	216
4.3.1	Noções preliminares .....	216
4.3.2	Aquisição originária ou derivada da propriedade? .....	217
4.3.3	Fundamento da usucapião .....	220
4.3.4	Requisitos da usucapião .....	221
4.3.4.1	Requisitos genéricos da usucapião .....	222
4.3.4.2	Requisitos formais específicos (cada espécie de usucapião possui requisitos próprios): As espécies de usucapião .....	238

4.3.5	Algumas breves questões processuais relativas à ação de usucapião .....	276
4.3.6	Usucapião e direito intertemporal .....	279
4.4	Acessão .....	283
4.4.1	Acessão de móvel a móvel (acessões naturais) .....	285
4.4.1.1	Formação de ilhas .....	285
4.4.1.2	Aluvião .....	287
4.4.1.3	Avulsão .....	288
4.4.1.4	Álveo abandonado .....	290
4.4.2	Acessões artificiais (construções e plantações) – De móvel a imóvel .....	290
4.4.2.1	Introdução .....	290
4.4.2.2	Não coincidência entre a titularidade do móvel (sementes e materiais) e a titularidade do imóvel (solo) .....	292
4.4.3	Acessão invertida e função social da posse .....	297
4.4.4	Regras sobre invasão de pequena área ou invasão de extensa área ou desapropriação no interesse privado .....	299
4.4.4.1	Invasão parcial de pequena área (art. 1.258 do CC) .....	300
4.4.4.2	Invasão parcial de extensa área (art. 1.259 do CC) .....	302
CAPÍTULO 5 – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL		
5.1	Introdução .....	305
5.2	Ocupação .....	305
5.3	Achado de tesouro .....	307
5.4	Tradição .....	308
5.5	Especificação .....	313
5.6	Confusão, comissão e adjunção .....	316
5.7	Usucapião .....	319
CAPÍTULO 6 – MODOS DE PERDA DA PROPRIEDADE		
6.1	Introdução .....	323
6.2	Propriedade resolúvel e <i>ad tempus</i> .....	330
6.3	Propriedade aparente .....	335
CAPÍTULO 7 – PROPRIEDADE SUPERFICIÁRIA		
7.1	Introdução .....	339
7.2	Conceito e natureza jurídica .....	340
7.3	Objeto do direito de superfície no Código Civil e a superfície por cisão .....	342
7.4	Modo de constituição da propriedade superficiária .....	344
7.5	Autonomia do direito real de superfície e a possibilidade de constituir direitos reais sobre a propriedade superficiária .....	346
7.6	A gratuidade ou onerosidade do direito de superfície .....	347
7.7	Responsabilidade pelos encargos e tributos .....	348
7.8	A transferência do direito de superfície por ato <i>inter vivos</i> ou <i>causa mortis</i> .....	348
7.9	O direito de preferência e a alienação do imóvel ou da propriedade superficiária .....	350
7.10	Extinção do direito de superfície (Código Civil) .....	352
7.11	Efeitos da extinção do direito de superfície .....	354
7.12	Extinção do direito de superfície por desapropriação e efeitos .....	356
7.13	O direito de superfície constituído por pessoa jurídica de direito público interno .....	357
7.14	O direito de superfície no Estatuto da Cidade e as diferenças fundamentais com as normas de direito civil .....	358

## CAPÍTULO 8 – DIREITOS DE VIZINHANÇA

8.1	Introdução .....	361
8.2	Uso anormal da propriedade e regras de vizinhança.....	363
8.3	Árvores limítrofes .....	369
8.4	Passagem forçada .....	371
8.5	Da passagem de cabos e tubulações .....	375
8.6	Das águas .....	376
8.7	Dos limites entre prédios e o direito de tapagem .....	381
8.8	Direito de construir .....	386

## CAPÍTULO 9 – CONDOMÍNIO

9.1	Introdução ao condomínio e noções preliminares .....	395
9.1.1	Fontes ou origem do condomínio.....	396
9.2	Natureza jurídica .....	398
9.3	Conteúdo do condomínio e da comunhão de interesses .....	399
9.4	Exercício do condomínio – Deveres e obrigações.....	406
9.5	Extinção do condomínio voluntário .....	410
9.6	Administração do condomínio .....	413
9.7	Do condomínio necessário.....	416
9.8	Condomínio edilício.....	417
9.8.1	Considerações preliminares.....	417
9.8.2	Natureza jurídica .....	419
9.8.3	Elementos constitutivos .....	421
9.8.4	Direitos e deveres dos condôminos.....	424
9.8.5	As sanções punitivas condominiais .....	425
9.8.6	<i>Time sharing</i> .....	425
9.8.7	Administração .....	426
9.8.8	Extinção .....	427
9.8.9	Questões polêmicas .....	429
9.8.10	O loteamento fechado ou condomínio de fato .....	430

CAPÍTULO 10 – DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA (*JUS IN RE ALIENA*)

10.1	Servidão predial .....	431
10.1.1	Servidão e função social da propriedade .....	432
10.1.2	Servidão predial e fundamento .....	433
10.1.3	Servidão predial e breve comentário sobre a evolução histórica .....	434
10.1.4	Conceito e elementos constitutivos da servidão.....	435
10.1.5	Servidão e perpetuidade .....	437
10.1.6	Atipicidade da servidão .....	438
10.1.7	Não presunção da servidão predial .....	438
10.1.8	Modos de constituição das servidões prediais.....	438
10.1.9	Servidão administrativa .....	440
10.1.10	Classificação das servidões .....	441
10.1.11	Distinções da servidão com os direitos de vizinhança .....	441
10.1.12	Exercício da servidão .....	443

10.1.13	Remoção da servidão predial .....	444
10.1.14	Limites da servidão .....	445
10.1.15	Extinção das servidões.....	446
10.1.16	Tutela processual das servidões.....	449
10.2	Usufruto .....	449
10.2.1	Introdução e noções preliminares .....	449
10.2.2	Características do usufruto .....	451
10.2.3	Objeto do usufruto .....	451
10.2.3.1	Bens consumíveis .....	460
10.2.3.2	Usufruto e a existência de florestas e recursos minerais.....	462
10.2.3.3	Usufruto e títulos de crédito .....	464
10.2.4	Usufruto e transferência do direito real.....	465
10.2.5	Modos de constituição do usufruto.....	466
10.2.6	Direitos do usufrutuário .....	467
10.2.7	Deveres do usufrutuário .....	469
10.2.8	Extinção do usufruto .....	473
10.3	Uso.....	476
10.4	Habitação.....	477
10.5	Enfiteuse.....	479
CAPÍTULO 11 – DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL		
11.1	Direito do promitente comprador no ordenamento jurídico brasileiro .....	481
CAPÍTULO 12 – A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E A CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA		
12.1	Noção e características.....	487
CAPÍTULO 13 – DIREITOS REAIS DE GARANTIA		
13.1	Considerações preliminares.....	491
13.2	Requisitos (objetivos, subjetivos e formais) .....	493
13.3	Efeitos da garantia real .....	495
13.3.1	Seqüela .....	496
13.3.2	Excussão.....	496
13.3.3	Indivisibilidade.....	496
13.3.4	Sub-rogação .....	497
13.3.5	Preferência.....	497
13.4	Espécies .....	498
13.4.1	Penhor .....	498
13.4.1.1	Características do penhor.....	499
13.4.1.2	Espécies de penhor .....	500
13.4.2	Hipoteca .....	502
13.4.2.1	Objeto da hipoteca (art. 1.473 do CC).....	504
13.4.2.2	Espécies.....	505
13.4.3	Anticrese.....	506
13.4.4	Alienação fiduciária .....	506
13.4.4.1	Características da alienação fiduciária.....	507
13.4.4.2	Tutela processual da alienação fiduciária .....	508
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....		509
OUTRAS OBRAS DO AUTOR.....		511