

**Leonardo Estevam
de Assis Zanini**

**DIREITO
CIVIL**

**Direito das
Coisas**

2ª edição

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2020

Copyright © 2020 by Leonardo Estevam de Assis Zanini

Categoria: Direito Civil

PRODUÇÃO EDITORIAL
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Rômulo Lentini

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.
não se responsabiliza pelas opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, inclusive quanto às características gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895, de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

Z31d

Zanini, Leonardo Estevam de Assis

Direito civil : direito das coisas / Leonardo Estevam de Assis Zanini. -
2. ed. - Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2020.
488 p. ; 23 cm.

Bibliografia : p. 455-467.

ISBN 978-85-519-1711-4

1. Direito civil. 2. Direitos reais - Brasil. 3. Posse. 4. Proteção possessória.
5. Propriedade. I. Título.

CDD 346

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

Sumário

| | |
|---|----|
| 1. Introdução..... | 1 |
| 1.1 Noções fundamentais | 1 |
| 1.2 Conceito e denominação..... | 3 |
| 1.3 Direitos reais e direitos pessoais | 4 |
| 1.3.1 Teoria clássica (ou realista)..... | 5 |
| 1.3.2 Teoria personalista (ou monista)..... | 6 |
| 1.4 Classificação dos direitos reais | 9 |
| 1.5 Figuras assemelhadas aos direitos reais..... | 11 |
| 1.5.1 Obrigação propter rem..... | 11 |
| 1.5.2 Ônus real | 12 |
| 1.5.3 Obrigações com eficácia erga omnes | 13 |
| 1.6 Características dos direitos reais..... | 13 |
| 1.6.1 Direito absoluto..... | 13 |
| 1.6.2 Direito de sequela e direito de preferência | 15 |
| 1.6.3 Taxatividade | 16 |
| 1.6.4 Aderência | 18 |
| 1.6.5 Exclusividade..... | 19 |
| 1.6.6 Publicidade | 19 |
| 2. Ideias Gerais sobre a Posse | 21 |
| 2.1 Origem | 21 |

| | |
|--|----|
| 2.2 Teorias sobre a posse | 22 |
| 2.2.1 Teoria de Savigny..... | 22 |
| 2.2.2 Teoria de Jhering..... | 25 |
| 2.3 Qual a teoria adotada pelo Código Civil?..... | 28 |
| 2.4 Conceito de posse..... | 29 |
| 2.5 Natureza jurídica da posse..... | 30 |
| 2.6 Objeto da posse: posse de coisas e posse de direitos | 32 |
| 2.7 Distinção entre posse e detenção | 34 |
| 2.8 Distinção entre posse e propriedade | 37 |
| 2.9 O ius possessionis e o ius possidendi..... | 39 |
| 3. Classificação da Posse..... | 41 |
| 3.1 Espécies de posse | 41 |
| 3.2 Posse direta e posse indireta..... | 41 |
| 3.3 Posse exclusiva e composses..... | 43 |
| 3.4 Posse justa e posse injusta | 45 |
| 3.5 Posse de boa-fé e posse de má-fé..... | 50 |
| 3.6 Transformação da posse de boa-fé em posse de má-fé | 52 |
| 3.7 Posse natural e posse civil..... | 54 |
| 3.8 Posse ad interdicta e posse ad usucapionem | 55 |
| 3.9 Posse pro diviso e posse pro indiviso | 56 |
| 3.10 Posse nova e posse velha..... | 57 |
| 4. Aquisição e Perda da Posse..... | 59 |
| 4.1 Introdução..... | 59 |

| | |
|--|----|
| 4.2 Aquisição da posse | 59 |
| 4.3 Aquisição originária e derivada da posse | 61 |
| 4.4 Modos originários de aquisição da posse | 62 |
| 4.5 Modos derivados de aquisição da posse | 63 |
| 4.6 Quem pode adquirir a posse | 68 |
| 4.7 Presunção de posse da coisa móvel..... | 69 |
| 4.8 Perda da posse | 69 |
| 4.9 Casos de perda da posse..... | 70 |
| 4.10 Perda da posse para quem não presenciou o esbulho | 72 |
| 5. Efeitos Jurídicos da Posse: Proteção Possessória | 75 |
| 5.1 Considerações iniciais | 75 |
| 5.2 Autotutela: a legítima defesa e o desforço imediato | 76 |
| 5.3 Ações tipicamente possessórias..... | 78 |
| 5.3.1 Ação de manutenção de posse..... | 80 |
| 5.3.2 Ação de reintegração de posse | 81 |
| Interdito proibitório | 82 |
| 5.4 Ações possessórias: generalidades | 83 |
| 5.4.1 Natureza das ações possessórias..... | 83 |
| 5.3.2 Competência | 83 |
| 5.4.3 Legitimação ativa e passiva nas ações possessórias | 84 |
| 5.4.4 Legitimação passiva nas invasões coletivas de imóvel | 86 |
| 5.4.5 Caráter dúplice das ações possessórias..... | 87 |
| 5.4.6 Fungibilidade das ações possessórias | 88 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 5.4.7 | Cumulação de pedidos..... | 89 |
| 5.4.8 | A liminar na ação possessória | 90 |
| 5.4.9 | A exceção de domínio nas ações possessórias..... | 91 |
| 5.5 | Outras ações de interesse do possuidor | 94 |
| 5.5.1 | Nunção de obra nova..... | 94 |
| 5.5.2 | Embargos de terceiro | 96 |
| 5.5.3 | Imissão de posse | 97 |
| 5.6 | Proteção possessória das servidões..... | 98 |
| 6. | Demais Efeitos da Posse | 101 |
| 6.1 | Efeitos da posse em relação aos frutos..... | 101 |
| 6.2 | Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa..... | 103 |
| 6.3 | Efeitos em relação às benfeitorias | 104 |
| 6.4 | Direito de retenção..... | 105 |
| 7. | Da Propriedade em Geral..... | 109 |
| 7.1 | Introdução | 109 |
| 7.2 | Noção histórica da propriedade | 110 |
| 7.3 | Fundamento jurídico da propriedade..... | 113 |
| 7.4 | Conceito de propriedade | 115 |
| 7.5 | Propriedade e domínio | 117 |
| 7.6 | Características da propriedade..... | 119 |
| 7.8 | Elementos constitutivos da propriedade | 122 |
| 7.9 | Propriedade plena e propriedade limitada..... | 124 |
| 7.10 | Extensão do direito de propriedade | 125 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 7.11 | Abuso do direito de propriedade..... | 128 |
| 7.12 | A garantia constitucional da propriedade e sua função social..... | 129 |
| 8. | Aquisição da Propriedade..... | 135 |
| 8.1 | Sistemas de aquisição da propriedade..... | 135 |
| 8.1 | Aquisição originária e derivada da propriedade..... | 137 |
| 8.2 | Aquisição a título singular e a título universal da propriedade..... | 138 |
| 9. | Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel..... | 141 |
| 9.1 | Aquisição pelo registro do título..... | 141 |
| 9.2 | Sucessão hereditária..... | 144 |
| 9.3 | Acessão imobiliária..... | 145 |
| 9.3.1 | Conceito e formas..... | 145 |
| 9.3.2 | Fundamento..... | 146 |
| 9.3.3 | Formação de ilhas..... | 147 |
| 9.3.4 | Aluvião..... | 149 |
| 9.3.5 | Avulsão..... | 150 |
| 9.3.6 | Álveo abandonado..... | 151 |
| 9.3.7 | Construções e plantações..... | 152 |
| 10. | Usucapião..... | 157 |
| 10.1 | Conceito..... | 157 |
| 10.2 | Terminologia..... | 158 |
| 10.3 | Pressupostos da usucapião..... | 159 |
| 10.4 | Usucapio libertatis..... | 164 |
| 10.5 | Espécies de usucapião..... | 165 |

| | |
|--|-----|
| 10.5.1 Usucapião extraordinária | 165 |
| 10.5.2 Usucapião ordinária | 166 |
| 10.5.3 Direito intertemporal aplicável à usucapião extraordinária e ordinária | 168 |
| 10.5.4 Usucapião especial rural..... | 169 |
| 10.5.5 Usucapião especial urbana | 170 |
| 10.5.6 Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade | 172 |
| 10.5.7 Usucapião por abandono do lar conjugal..... | 174 |
| 10.5.8 Usucapião indígena | 176 |
| 10.5.9 Usucapião extrajudicial..... | 177 |
| 11. Modos de Aquisição da Propriedade Móvel..... | 181 |
| 11.1 Ocupação | 181 |
| 11.2 Achado do tesouro | 184 |
| 11.3 Tradição | 186 |
| 11.4 Usucapião | 189 |
| 11.5 Especificação | 190 |
| 11.6 Confusão, comistão e adjunção..... | 193 |
| 11.7 Descoberta de coisa alheia perdida..... | 195 |
| 12. Perda da Propriedade | 197 |
| 12.1 Alienação | 198 |
| 12.2 Renúncia..... | 199 |
| 12.3 Abandono..... | 200 |
| 12.4 Perecimento do objeto | 202 |
| 12.5 Desapropriação..... | 202 |

| | |
|--|-----|
| 13. Direitos de Vizinhança: Parte Geral | 209 |
| 13.1 As relações de vizinhança | 209 |
| 13.2 Conceito de prédio vizinho..... | 211 |
| 13.3 Direitos de vizinhança e servidão predial | 212 |
| 13.4 Natureza jurídica..... | 213 |
| 13.5 Uso anormal da propriedade..... | 214 |
| 13.5.1 Espécies de atos nocivos: atos ilegais, abusivos e lesivos | 216 |
| 13.5.2 Critérios para aferir a normalidade ou anormalidade da utilização do imóvel..... | 218 |
| 13.5.3 Soluções para a composição dos conflitos..... | 220 |
| 13.6 Ação de dano infecto | 221 |
| 14. Direitos de Vizinhança: Parte Especial..... | 225 |
| 14.1 Árvores limítrofes..... | 225 |
| 14.2 Passagem forçada | 228 |
| 14.3 Passagem de cabos, tubulações e outros condutos..... | 231 |
| 14.4 Águas e vizinhança | 232 |
| 14.4.1 Águas que fluem naturalmente do prédio superior | 233 |
| 14.4.2 Uso de fontes naturais..... | 234 |
| 14.4.3 Águas artificialmente levadas ao prédio superior..... | 235 |
| 14.4.4 Poluição de águas..... | 235 |
| 14.4.5 Represamento de água | 236 |
| 14.4.6 Aqueduto ou canalização de águas | 237 |
| 14.5 Limites entre prédios e o direito de tapagem | 238 |

| | |
|---|-----|
| 14.6 Limites entre prédios e a ação demarcatória | 240 |
| 14.7 Direito de construir | 242 |
| 14.7.1 Limitações e responsabilidades | 242 |
| 14.7.2 Responsabilidade do proprietário da obra e do construtor | 243 |
| 14.7.3 Devassamento da propriedade vizinha..... | 244 |
| 14.7.4 Águas e beirais..... | 246 |
| 14.7.5 Paredes divisórias | 247 |
| 14.7.6 Uso do prédio vizinho..... | 249 |
| 14.7.7 Obras construídas em infração às regras do direito de construir | 250 |
| 15. Condomínio em Geral..... | 251 |
| 15.1 Conceito | 251 |
| 15.2 Condomínio e comunhão de direitos | 253 |
| 15.3 O condomínio e a propriedade em mão comum | 253 |
| 15.3 Modalidades de condomínio | 255 |
| 15.4 Direitos dos condôminos no condomínio voluntário | 256 |
| 15.5 Deveres dos condôminos no condomínio voluntário | 261 |
| 15.6 Administração do condomínio | 262 |
| 15.7 Extinção do condomínio | 263 |
| 15.8 Condomínio necessário ou forçado | 264 |
| 16. Condomínio Edifício | 267 |
| 16.1 Considerações iniciais | 267 |
| 16.2 Esboço histórico | 268 |

| | |
|---|-----|
| 16.3 Terminologia..... | 269 |
| 16.4 Natureza jurídica..... | 270 |
| 16.5 Instituição e constituição do condomínio edilício..... | 271 |
| 16.6 Direitos dos condôminos | 276 |
| 16.7 Deveres dos condôminos..... | 278 |
| 16.8 Sanções pelo descumprimento dos deveres..... | 281 |
| 16.9 A administração do condomínio edilício..... | 283 |
| 16.10 Obras no condomínio | 289 |
| 16.11 Despesas do condomínio..... | 290 |
| 16.12 Extinção do condomínio edilício..... | 291 |
| 16.13 Condomínio de lotes..... | 292 |
| 17. Condomínio em Multipropriedade..... | 295 |
| 18. Propriedade Resolúvel | 301 |
| 18.1 Conceito..... | 301 |
| 18.2 Hipóteses de propriedade resolúvel..... | 302 |
| 18.3 Resolução por condição ou termo | 303 |
| 18.4 Resolução por causa superveniente | 305 |
| 19. Propriedade Fiduciária | 309 |
| 19.1 Introdução | 309 |
| 19.2 Conceito..... | 311 |
| 19.3 Objeto..... | 312 |
| 19.4 Modo de constituição | 313 |
| 19.5 Pagamento por terceiro | 314 |

| | |
|---|-----|
| 19.6 Direitos e obrigações do fiduciante..... | 315 |
| 19.7 Direitos e obrigações do fiduciário | 315 |
| 19.8 Pacto comissório | 316 |
| 19.9 Procedimento no caso de inadimplemento | 317 |
| 19.10 A prisão civil do depositário infiel..... | 318 |
| 20. Superfície..... | 321 |
| 20.1 Introdução | 321 |
| 20.2 Conceito | 323 |
| 20.3 Usos e vantagens do direito de superfície..... | 324 |
| 20.4 Direito de superfície e enfiteuse..... | 325 |
| 20.5 Modos de constituição | 327 |
| 20.6 Sobrelevação | 330 |
| 20.7 Obrigações do superficiário..... | 330 |
| 20.8 Transferência do direito de superfície..... | 331 |
| 20.9 Direito de preferência | 331 |
| 20.10 Extinção do direito de superfície | 333 |
| 20.11 O direito de superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade | 334 |
| 21. Servidões..... | 337 |
| 21.1 Considerações iniciais..... | 337 |
| 21.2 Conceito..... | 337 |
| 21.3 Natureza jurídica..... | 338 |
| 21.4 Condições de existência..... | 339 |
| 21.5 Características | 341 |

| | |
|---|-----|
| 21.6 Classificação das servidões | 343 |
| 21.7 Modos de constituição | 347 |
| 21.8 Exercício das servidões | 350 |
| 21.9 Obras necessárias à conservação e ao uso das servidões | 352 |
| 21.10 Ampliação compulsória da extensão da servidão | 353 |
| 21.11 Remoção da servidão | 353 |
| 21.12 Extinção da servidão | 354 |
| 21.13 Ações relativas à servidão | 356 |
| 22. Usufruto | 359 |
| 22.1 Conceito | 359 |
| 22.2 Características | 360 |
| 22.2 Modos de constituição | 361 |
| 22.3 Objeto do usufruto | 363 |
| 22.4 Distinção entre usufruto e fideicomisso | 365 |
| 22.5 Classificação | 366 |
| 22.6 Direitos do usufrutuário | 368 |
| 22.7 Deveres do usufrutuário | 371 |
| 22.8 Destruição e seguro | 373 |
| 22.9 Extinção do usufruto | 374 |
| 23. Uso | 379 |
| 24. Habitação | 381 |
| 25. Direito do Promitente Comprador | 383 |
| 25.1 Introdução | 383 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 25.2 | Evolução legislativa | 383 |
| 25.3 | A disciplina no Código Civil de 2002 | 386 |
| 25.4 | Natureza jurídica..... | 386 |
| 25.5 | Requisitos | 387 |
| 25.6 | Constituição do direito real..... | 388 |
| 25.7 | A necessidade de outorga conjugal..... | 390 |
| 25.8 | Adjudicação compulsória | 390 |
| 25.9 | Extinção..... | 392 |
| 26. | Laje..... | 393 |
| 27. | Direitos Reais de Garantia..... | 397 |
| 27.1 | Crédito e garantia | 397 |
| 27.2 | Distinção entre privilégio e direito real de garantia..... | 398 |
| 27.3 | Espécies de garantias..... | 399 |
| 27.4 | Direitos reais de garantia | 400 |
| 27.5 | Requisitos para eficácia contra terceiros | 402 |
| 27.6 | Capacidade para a constituição da garantia real | 403 |
| 27.7 | Garantia real oferecida pelo condômino..... | 405 |
| 27.8 | Objetos que podem ser dados em garantia real | 405 |
| 27.9 | Vencimento antecipado da dívida..... | 405 |
| 27.10 | Proibição do pacto comissório..... | 408 |
| 27.11 | Indivisibilidade do direito real de garantia..... | 409 |
| 27.12 | Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida | 411 |

| | |
|--|-----|
| 28. Penhor | 413 |
| 28.1 Conceito..... | 413 |
| 28.2 Constituição..... | 414 |
| 28.3 Penhor e penhora | 415 |
| 28.4 Penhor comum | 416 |
| 28.5 Direitos do credor pignoratício..... | 416 |
| 28.6 Obrigações do credor pignoratício | 418 |
| 28.7 Extinção do penhor | 419 |
| 28.8 Penhor legal | 420 |
| 28.9 Penhor rural..... | 421 |
| 28.9.1 Disposições gerais..... | 421 |
| 28.9.2 Penhor agrícola | 423 |
| 28.9.3 Penhor pecuário..... | 423 |
| 28.10 Penhor industrial e mercantil..... | 424 |
| 28.11 Penhor de direitos e títulos de crédito..... | 425 |
| 28.12 Penhor de veículos | 428 |
| 29. Hipoteca | 431 |
| 29.1 Conceito | 431 |
| 29.2 Sujeito..... | 432 |
| 29.3 Objeto..... | 432 |
| 29.4 Forma | 434 |
| 29.5 Pluralidade de hipotecas | 435 |
| 29.6 Abandono liberatório do imóvel hipotecado | 436 |

| | |
|--|-----|
| 29.7 Direito de remição..... | 436 |
| 29.8 Garantia hipotecária de dívida futura ou condicionada | 438 |
| 29.9 Prazo da hipoteca | 438 |
| 29.10 Cédula hipotecária | 439 |
| 29.11 Loteamento ou condomínio sobre imóvel dado em hipoteca | 440 |
| 29.12 Espécies de hipoteca..... | 440 |
| 29.13 Registro da hipoteca..... | 443 |
| 29.14 Extinção da hipoteca..... | 444 |
| 29.15 Hipoteca de vias férreas..... | 446 |
| 30. Anticrese | 449 |
| 30.1 Conceito e antecedentes históricos | 449 |
| 30.2 Constituição da anticrese..... | 450 |
| 30.3 Direitos e deveres das partes | 451 |
| 30.4 Extinção da anticrese..... | 453 |
| Bibliografia | 455 |