

Leonardo Estevam
de Assis Zanini

DIREITO CIVIL

Direito das Coisas

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2019

Copyright © 2019 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 opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, inclusive quanto às características 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.

Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2019.

464 p. ; 23 cm.

Bibliografia : p. 435-446.

ISBN 978-85-519-1229-4

1. Direito civil. 2. Direito privado. 3. Direitos reais. 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.....	8
1.5 Figuras assemelhadas aos direitos reais.....	10
1.5.1 Obrigação propter rem.....	11
1.5.2 Ônus real	11
1.5.3 Obrigações com eficácia erga omnes	12
1.6 Características dos direitos reais.....	13
1.6.1 Direito absoluto	13
1.6.2 Direito de sequela e direito de preferência	14
1.6.3 Taxatividade.....	15
1.6.4 Aderência	18
1.6.5 Exclusividade.....	18
1.6.6 Publicidade	18
2. Ideias Gerais sobre a Posse	21
2.1 Origem	21
2.2 Teorias sobre a posse	21
2.2.1 Teoria de Savigny	22
2.2.2 Teoria de Jhering.....	25

2.3 Qual a teoria adotada pelo Código Civil?	27
2.4 Conceito de posse.....	29
2.5 Natureza jurídica da posse.....	30
2.6 Objeto da posse e a 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	38
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.....	54
3.9 Posse pro diviso e posse pro indiviso	55
3.10 Posse nova e posse velha.....	56
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.....	73
5.1 Considerações iniciais	73
5.2 Autotutela: a legítima defesa e o desforço imediato	74
5.3 Ações tipicamente possessórias.....	76
5.3.1 Ação de manutenção de posse.....	78
5.3.2 Ação de reintegração de posse	79
5.3.4 Interdito proibitório.....	80
5.5 Ações possessórias: generalidades	81
5.5.1 Natureza das ações possessórias.....	81
5.5.2 Competência	81
5.5.3 As partes nas ações possessórias.....	82
5.5.4 Caráter dúplice das ações possessórias.....	84
5.5.5 Fungibilidade das ações possessórias	85
5.5.6 Cumulação de pedidos.....	87
5.5.7 A liminar na ação possessória	88
5.5.8 A exceção de domínio nas ações possessórias.....	89
5.6 Outras ações de interesse do possuidor	91
5.6.1 Nunciação de obra nova.....	91
5.6.2 Embargos de terceiro	93
5.6.3 Imissão de posse	94
5.7 Proteção possessória das servidões	95
6. Demais Efeitos da Posse.....	97
6.1 Efeitos da posse em relação aos frutos	97

6.2	Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa.....	99
6.3	Efeitos em relação às benfeitorias.....	100
6.4	Direito de retenção.....	101
7.	Da Propriedade em Geral.....	103
7.1	Introdução.....	103
7.2	Evolução histórica do conceito de propriedade.....	104
7.3	Fundamento jurídico da propriedade.....	107
7.4	Conceito de propriedade.....	109
7.5	Propriedade e domínio.....	111
7.6	Características da propriedade.....	113
7.7	Elementos constitutivos da propriedade.....	116
7.8	Propriedade plena e propriedade limitada.....	118
7.9	Extensão do direito de propriedade.....	119
7.10	Abuso do direito de propriedade.....	121
7.11	A garantia constitucional da propriedade e sua função social.....	122
8.	Aquisição da Propriedade.....	129
8.1	Sistemas de aquisição da propriedade.....	129
8.2	Aquisição originária e derivada da propriedade.....	131
8.3	Aquisição a título singular e a título universal da propriedade.....	132
9.	Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel.....	135
9.1	Aquisição pelo registro do título.....	135
9.2	Sucessão hereditária.....	138
9.3	Acessão.....	139
9.3.1	Conceito e formas.....	139
9.3.2	Fundamento.....	140
9.3.3	Formação de ilhas.....	140

9.3.4 Aluvião	142
9.3.5 Avulsão.....	143
9.3.6 Álveo abandonado.....	144
9.3.7 Construções e plantações	145
10. Usucapião	151
10.1 Conceito	151
10.2 Terminologia	152
10.3 Pressupostos da usucapião	153
10.4 Usucapio libertatis	157
10.5 Espécies de usucapião.....	158
10.5.1 Usucapião extraordinária.....	158
10.5.2 Usucapião ordinária.....	160
10.5.3 Direito intertemporal aplicável à usucapião extraordinária e ordinária	161
10.5.4 Usucapião especial rural	162
10.5.5 Usucapião especial urbana.....	163
10.5.6 Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade	164
10.5.7 Usucapião por abandono do lar conjugal.....	166
10.5.8 Usucapião indígena.....	168
10.5.9 Usucapião extrajudicial.....	169
11. Modos de Aquisição da Propriedade Móvel.....	171
11.1 Ocupação.....	171
11.2 Achado do tesouro	174
11.3 Tradição.....	176
11.4 Usucapião	179
11.5 Especificação	180

11.6 Confusão, comistão e adjunção	183
11.7 Descoberta de coisa alheia perdida.....	185
12. Perda da Propriedade.....	187
12.1 Alienação	188
12.2 Renúncia	189
12.3 Abandono	190
12.4 Perecimento do objeto	192
12.5 Desapropriação.....	192
13. Direitos de Vizinhança: Parte Geral	199
13.1 As relações de vizinhança	199
13.2 Conceito de prédio vizinho	200
13.3 Direitos de vizinhança e servidão predial	201
13.4 Natureza jurídica	203
13.5 Uso anormal da propriedade	203
13.5.1 Espécies de atos nocivos: atos ilegais, abusivos e lesivos	206
13.5.2 Critérios para aferir a normalidade ou anormalidade da utilização do imóvel.....	208
13.5.3 Soluções para a composição dos conflitos	210
13.6 Ação de dano infecto	211
14. Direitos de Vizinhança: Parte Especial	213
14.1 Árvores limítrofes	213
14.2 Passagem forçada	216
14.3 Passagem de cabos, tubulações e outros condutos	219
14.4 Águas e vizinhança	220
14.4.1 Águas que fluem naturalmente do prédio superior	221
14.4.2 Águas artificialmente levadas ao prédio superior.....	222

14.4.3	Poluição de águas	222
14.4.4	Represamento de água	224
14.4.5	Aqueduto ou canalização de águas	224
14.5	Limites entre prédios e o direito de tapagem	225
14.6	Limites entre prédios e a ação demarcatória.....	227
14.7	Direito de construir	229
14.7.1	Limitações e responsabilidades.....	229
14.7.2	Responsabilidade do proprietário da obra e do construtor.....	230
14.7.3	Devassamento da propriedade vizinha.....	230
14.7.4	Águas e beirais	233
14.7.5	Paredes divisórias	233
14.7.6	Uso do prédio vizinho	236
14.7.7	Obras construídas em infração às regras do direito de construir ...	236
15.	Condomínio em Geral.....	239
15.1	Conceito	239
15.2	Condomínio e comunhão de direitos	240
15.3	O condomínio e a propriedade em mão comum	241
15.4	Modalidades de condomínio	243
15.5	Direitos dos condôminos no condomínio voluntário	243
15.6	Deveres dos condôminos no condomínio voluntário	248
15.7	Administração do condomínio.....	249
15.8	Extinção do condomínio	250
15.9	Condomínio necessário ou forçado	251
16.	Condomínio Edifício.....	253
16.1	Considerações iniciais.....	253
16.2	Esboço histórico	254

16.3 Terminologia	255
16.4 Natureza jurídica	256
16.5 Instituição e constituição do condomínio edilício.....	257
16.4 Direitos dos condôminos	261
16.5 Deveres dos condôminos	263
16.6 Sanções pelo descumprimento dos deveres	267
16.7 A administração do condomínio edilício	268
16.8 Obras no condomínio.....	274
16.9 Despesas do condomínio	275
16.10 Extinção do condomínio edilício	276
16.11 Condomínio de lotes.....	278
17. Condomínio em Multipropriedade.....	279
18. Propriedade Resolúvel.....	283
18.1 Conceito	283
18.2 Hipóteses de propriedade resolúvel	284
18.3 Resolução por condição ou termo	285
18.4 Resolução por causa superveniente	287
19. Propriedade Fiduciária	291
19.1 Introdução	291
19.2 Conceito	292
19.3 Objeto.....	294
19.4 Modo de constituição	295
19.5 Pagamento por terceiro.....	296
19.6 Direitos e obrigações do fiduciante.....	297
19.7 Direitos e obrigações do fiduciário.....	297
19.8 Pacto comissório.....	298

19.9 Procedimento no caso de inadimplemento	299
19.10 A prisão civil do depositário infiel	300
20. Superfície	303
20.1 Introdução	303
20.2 Conceito	305
20.3 Usos e vantagens do direito de superfície	306
20.4 Direito de superfície e enfiteuse	307
20.5 Modos de constituição	309
20.6 Sobrelevação	311
20.7 Obrigações do superficiário	312
20.8 Transferência do direito de superfície	313
20.9 Direito de preferência	313
20.10 Extinção do direito de superfície	314
20.11 O direito de superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade ...	316
21. Servidões	319
21.1 Considerações iniciais	319
21.2 Conceito	320
21.3 Natureza jurídica	321
21.4 Condições de existência	321
21.5 Características	323
21.6 Classificação das servidões	325
21.7 Modos de constituição	329
21.8 Exercício das servidões	332
21.9 Obras necessárias à conservação e ao uso das servidões	334
21.10 Ampliação compulsória da extensão da servidão	335
21.11 Remoção da servidão	335

21.12 Extinção da servidão.....	336
21.13 Ações relativas à servidão.....	338
22. Usufruto.....	341
22.1 Conceito	341
22.2 Características.....	342
22.3 Modos de constituição	343
22.4 Objeto do usufruto	345
22.5 Distinção entre usufruto e fideicomisso	347
22.6 Classificação.....	348
22.7 Direitos do usufrutuário	350
22.8 Deveres do usufrutuário	353
22.9 Destruição e seguro	355
22.10 Extinção do usufruto	356
23. Uso.....	361
24. Habitação.....	363
25. Direito do Promitente Comprador.....	365
25.1 Introdução	365
25.2 Evolução legislativa.....	365
25.3 A disciplina no Código Civil de 2002	368
25.4 Natureza jurídica	368
25.5 Requisitos	369
25.6 Constituição do direito real.....	370
25.7 A necessidade de outorga conjugal	372
25.8 Adjudicação compulsória	372
25.9 Extinção	374

26. Laje	375
27. Direitos Reais de Garantia.....	379
27.1 Crédito e garantia	379
27.2 Distinção entre privilégio e direito real de garantia	380
27.3 Espécies de garantias	380
27.3 Direitos reais de garantia	382
27.4 Requisitos para eficácia contra terceiros.....	383
27.5 Capacidade para a constituição da garantia real	385
27.6 Garantia real oferecida pelo condômino.....	386
27.7 Objetos que podem ser dados em garantia real.....	387
27.8 Vencimento antecipado da dívida	387
27.9 Proibição do pacto comissório	390
27.10 Indivisibilidade do direito real de garantia.....	391
27.11 Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida	392
28. Penhor	393
28.1 Conceito	393
28.2 Constituição.....	394
28.3 Penhor e penhora.....	395
28.4 Penhor comum	396
28.5 Direitos do credor pignoratício.....	396
28.6 Obrigações do credor pignoratício	398
28.7 Extinção do penhor	399
28.8 Penhor legal.....	400
28.9 Penhor rural	401
28.9.1 Disposições gerais	401
28.9.2 Penhor agrícola	403

28.9.3 Penhor pecuário.....	403
28.10 Penhor industrial e mercantil	404
28.11 Penhor de direitos e títulos de crédito	405
28.12 Penhor de veículos.....	407
29. Hipoteca	411
29.1 Conceito	411
29.2 Sujeito.....	412
29.3 Objeto.....	412
29.4 Forma	414
29.5 Pluralidade de hipotecas	415
29.6 Abandono liberatório do imóvel hipotecado	416
29.7 Direito de remição	416
29.8 Garantia hipotecária de dívida futura ou condicionada.....	418
29.9 Prazo da hipoteca	418
29.10 Cédula hipotecária	419
29.11 Loteamento ou condomínio sobre imóvel dado em hipoteca.....	420
29.12 Espécies de hipotec	420
29.13 Registro da hipoteca	423
29.14 Extinção da hipoteca	424
29.15 Hipoteca de vias férreas.....	427
30. Anticrese	429
30.1 Conceito e antecedentes históricos	429
30.2 Constituição da anticrese	430
30.3 Direitos e deveres das partes	431
30.4 Extinção da anticrese	433
Bibliografia	435