

STJ00114513

**Leonardo Estevam
de Assis Zanini**

**DIREITO
CIVIL**
**Direito das
Coisas**

3ª edição

**Prefácio:
Ministro Luis Felipe Salomão**

**EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2022**

Copyright ● 2022 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

1217145

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

Z31d

Zanini, Leonardo Estevam de Assis
Direito civil : direito das coisas / Leonardo Estevam de Assis Zanini. –
3. ed. – Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2022.
492 p. ; 23 cm.

Bibliografia : p. 457-470.

ISBN 978-85-519-1929-3

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

CDD 346

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

Sumário

1. Introdução	1
1.1 Noções fundamentais	1
1.2 Objeto	2
1.3 Conceito e denominação.....	3
1.4 Direitos reais e direitos pessoais	4
1.4.1 Teoria clássica (ou realista).....	5
1.4.2 Teoria personalista (ou monista).....	7
1.5 Classificação dos direitos reais.....	9
1.6 Figuras assemelhadas aos direitos reais.....	11
1.6.1 Obrigação <i>propter rem</i>	11
1.6.2 Ônus real	12
1.6.3 Obrigações com eficácia <i>erga omnes</i>	13
1.7 Características dos direitos reais	14
1.7.1 Direito absoluto	14
1.7.2 Direito de sequela e direito de preferência	15
1.7.3 Taxatividade.....	16
1.7.4 Aderência.....	19
1.7.5 Exclusividade.....	19
1.7.6 Publicidade.....	20

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.....	33
2.7 Distinção entre posse e detenção.....	34
2.8 Distinção entre posse e propriedade	38
2.9 O <i>ius possessionis</i> e o <i>ius possidendi</i>	40
3. Classificação da Posse.....	43
3.1 Espécies de posse.....	43
3.2 Posse direta e posse indireta.....	43
3.3 Posse exclusiva e composses	46
3.4 Posse justa e posse injusta	48
3.5 Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	52
3.6 Transformação da posse de boa-fé em posse de má-fé.....	54
3.7 Posse natural e posse civil.....	56
3.8 Posse ad interdicta e posse ad usucapionem	57
3.9 Posse pro diviso e posse pro indiviso.....	58
3.10 Posse nova e posse velha	59

4. Aquisição e Perda da Posse	61
4.1 Introdução.....	61
4.2 Aquisição da posse.....	61
4.3 Aquisição originária e derivada da posse	63
4.4 Modos originários de aquisição da posse	64
4.5 Modos derivados de aquisição da posse	65
4.6 Quem pode adquirir a posse	70
4.7 Presunção de posse da coisa móvel	71
4.8 Perda da posse	72
4.9 Casos de perda da posse.....	73
4.10 Perda da posse para quem não presenciou o esbulho.....	75
5. Efeitos Jurídicos da Posse: Proteção Possessória.....	77
5.1 Considerações iniciais	77
5.2 Autotutela: a legítima defesa e o desforço imediato.....	78
5.3 Ações tipicamente possessórias	81
5.3.1 Ação de manutenção de posse	82
5.3.2 Ação de reintegração de posse.....	83
5.3.3 Interdito proibitório	84
5.4 Ações possessórias: generalidades.....	85
5.4.1 Natureza das ações possessórias.....	85
5.4.2 Competência	86
5.4.3 Legitimação ativa e passiva nas ações possessórias.....	86

5.4.4	Legitimação passiva nas invasões coletivas de imóvel	88
5.4.5	Caráter dúplice das ações possessórias.....	89
5.4.6	Fungibilidade das ações possessórias	90
5.4.7	Cumulação de pedidos.....	92
5.4.8	A liminar na ação possessória	93
5.4.9	A exceção de domínio nas ações possessórias.....	94
5.5	Outras ações de interesse do possuidor	96
5.5.1	Nunciação de obra nova.....	96
5.5.2	Embargos de terceiro	98
5.5.3	Imissão de posse	99
5.6	Proteção possessória das servidões	101
6.	Demais Efeitos da Posse	103
6.1	Efeitos da posse em relação aos frutos	103
6.2	Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa	105
6.3	Efeitos em relação às benfeitorias	106
6.4	Direito de retenção	107
7.	Da Propriedade em Geral.....	111
7.1	Introdução	111
7.2	Noção histórica da propriedade	112
7.3	Fundamento jurídico da propriedade	115
7.4	Conceito de propriedade	117
7.5	Propriedade e domínio.....	119
7.6	Características da propriedade.....	121

7.7 Elementos constitutivos da propriedade.....	124
7.8 Propriedade plena e propriedade limitada	126
7.9 Extensão do direito de propriedade.....	127
7.10 Abuso do direito de propriedade.....	130
7.11 A garantia constitucional da propriedade e sua função social.....	131
8. Aquisição da Propriedade	137
8.1 Sistemas de aquisição da propriedade.....	137
8.2 Aquisição originária e derivada da propriedade.....	139
8.3 Aquisição a título singular e a título universal da propriedade.....	141
9. Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel	143
9.1 Aquisição pelo registro do título.....	143
9.2 Sucessão hereditária.....	146
9.3 Acessão imobiliária.....	147
9.3.1 Conceito e formas	147
9.3.2 Fundamento	148
9.3.3 Formação de ilhas.....	149
9.3.4 Aluvião	151
9.3.5 Avulsão.....	152
9.3.6 Álveo abandonado.....	153
9.3.7 Construções e plantações	154

10. Usucapião.....	159
10.1 Conceito.....	159
10.2 Terminologia	160
10.3 Pressupostos da usucapião.....	161
10.4 <i>Usucapio libertatis</i>	167
10.5 Espécies de usucapião.....	167
10.5.1 Usucapião extraordinária.....	167
10.5.2 Usucapião ordinária	169
10.5.3 Direito intertemporal aplicável à usucapião extraordinária e ordinária	170
10.5.4 Usucapião especial rural.....	171
10.5.5 Usucapião especial urbana.....	173
10.5.6 Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade	175
10.5.7 Usucapião por abandono do lar conjugal.....	176
10.5.8 Usucapião indígena	178
10.5.9 Usucapião extrajudicial.....	179
11. Modos de Aquisição da Propriedade Móvel.....	183
11.1 Ocupação.....	183
11.2 Achado do tesouro	186
11.3 Tradição.....	188
11.4 Usucapião	191
11.5 Especificação.....	192
11.6 Confusão, comistão e adjunção	195

11.7	Descoberta de coisa alheia perdida.....	197
12.	Perda da Propriedade.....	199
12.1	Alienação.....	200
12.2	Renúncia	201
12.3	Abandono	202
12.4	Perecimento do objeto.....	204
12.5	Desapropriação	204
13.	Direitos de Vizinhança: Parte Geral.....	211
13.1	As relações de vizinhança	211
13.2	Conceito de prédio vizinho	213
13.3	Direitos de vizinhança e servidão predial.....	214
13.4	Natureza jurídica	215
13.5	Uso anormal da propriedade.....	216
13.5.1	Espécies de atos nocivos: atos ilegais, abusivos e lesivos	218
13.5.2	Critérios para aferir a normalidade ou anormalidade da utilização do imóvel.....	220
13.5.3	Soluções para a composição dos conflitos.....	222
13.6	Ação de dano infecto	223
14.	Direitos de Vizinhança: Parte Especial	227
14.1	Árvores limítrofes	227
14.2	Passagem forçada	230
14.3	Passagem de cabos, tubulações e outros condutos.....	233
14.4	Águas e vizinhança.....	234

14.4.1	Águas que fluem naturalmente do prédio superior	235
14.4.2	Uso de fontes naturais.....	236
14.4.3	Águas artificialmente levadas ao prédio superior.....	237
14.4.4	Poluição de águas.....	237
14.4.5	Represamento de água	238
14.4.6	Aqueduto ou canalização de águas	239
14.5	Limites entre prédios e o direito de tapagem.....	240
14.6	Limites entre prédios e a ação demarcatória.....	242
14.6	Direito de construir	244
14.6.1	Limitações e responsabilidades	244
14.6.2	Responsabilidade do proprietário da obra e do construtor.....	245
14.6.3	Devassamento da propriedade vizinha	246
14.6.4	Águas e beirais	248
14.6.5	Paredes divisórias	249
14.6.6	Uso do prédio vizinho	251
14.6.7	Obras construídas em infração às regras do direito de construir	252
15.	Condomínio em Geral.....	253
15.1	Conceito.....	253
15.2	Condomínio e comunhão de direitos	255
15.3	O condomínio e a propriedade em mão comum	255
15.4	Modalidades de condomínio.....	257
15.5	Direitos dos condôminos no condomínio voluntário	258
15.6	Deveres dos condôminos no condomínio voluntário.....	263

15.7 Administração do condomínio.....	264
15.8 Extinção do condomínio	265
15.9 Condomínio necessário ou forçado	266
16. Condomínio Edilício.....	269
16.1 Considerações iniciais.....	269
16.2 Esboço histórico.....	270
16.3 Terminologia	271
16.4 Natureza jurídica	272
16.5 Instituição e constituição do condomínio edilício	273
16.6 Direitos dos condôminos	278
16.7 Deveres dos condôminos	280
16.8 Sanções pelo descumprimento dos deveres	284
16.9 A administração do condomínio edilício.....	286
16.10 Obras no condomínio.....	291
16.11 Despesas do condomínio	292
16.12 Extinção do condomínio edilício	293
16.13 Condomínio de lotes.....	295
17. Condomínio em Multipropriedade.....	297
18. Propriedade Resolúvel.....	303
18.1 Conceito.....	303
18.2 Hipóteses de propriedade resolúvel.....	304
18.3 Resolução por condição ou termo	305
18.4 Resolução por causa superveniente	307

19. Propriedade Fiduciária.....	311
19.1 Introdução.....	311
19.2 Conceito	313
19.3 Objeto	314
19.4 Modo de constituição	315
19.5 Pagamento por terceiro.....	316
19.6 Direitos e obrigações do fiduciante.....	317
19.7 Direitos e obrigações do fiduciário.....	317
19.8 Pacto comissório	318
19.9 Procedimento no caso de inadimplemento	319
19.10 A prisão civil do depositário infiel.....	321
20. Superfície.....	323
20.1 Introdução	323
20.2 Conceito	325
20.3 Usos e vantagens do direito de superfície	326
20.4 Direito de superfície e enfiteuse.....	327
20.5 Modos de constituição	329
20.5 Sobrelevação	332
20.6 Obrigações do superficiário	332
20.7 Transferência do direito de superfície.....	333
20.8 Direito de preferência.....	334
20.9 Extinção do direito de superfície.....	335
20.10 O direito de superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade.....	337

21. Servidões.....	339
21.1 Considerações iniciais	339
21.2 Conceito	340
21.3 Natureza jurídica	341
21.4 Condições de existência	341
21.5 Características	343
21.6 Classificação das servidões	345
21.7 Modos de constituição	350
21.8 Exercício das servidões.....	353
21.9 Obras necessárias à conservação e ao uso das servidões.....	355
21.10 Ampliação compulsória da extensão da servidão	355
21.11 Remoção da servidão.....	356
21.12 Extinção da servidão	357
21.13 Ações relativas à servidão	359
22. Usufruto.....	361
22.1 Conceito	361
22.2 Características.....	362
22.3 Modos de constituição	364
22.4 Objeto do usufruto	365
22.5 Distinção entre usufruto e fideicomisso.....	367
22.7 Classificação	369
22.8 Direitos do usufrutuário.....	371
22.9 Deveres do usufrutuário.....	373

22.10	Destruição e seguro	375
22.11	Extinção do usufruto.....	376
23.	Uso	381
24.	Habitação.....	383
25.	Direito do Promitente Comprador	385
25.1	Introdução.....	385
25.2	Evolução legislativa.....	385
25.3	A disciplina no Código Civil de 2002.....	388
25.4	Natureza jurídica	388
25.5	Requisitos.....	389
25.6	Constituição do direito real.....	390
25.7	A necessidade de outorga conjugal.....	392
25.8	Adjudicação compulsória	392
25.9	Extinção	394
26.	Laje.....	395
27.	Direitos Reais de Garantia	399
27.1	Crédito e garantia.....	399
27.2	Distinção entre privilégio e direito real de garantia	400
27.3	Espécies de garantias	401
27.4	Direitos reais de garantia	402
27.5	Requisitos para eficácia contra terceiros.....	404
27.6	Capacidade para a constituição da garantia real	405
27.7	Garantia real oferecida pelo condômino	407

27.8	Objetos que podem ser dados em garantia real	407
27.9	Vencimento antecipado da dívida.....	408
27.10	Proibição do pacto comissório	410
27.11	Indivisibilidade do direito real de garantia	411
27.12	Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida.....	413
28.	Penhor.....	415
28.1	Conceito	415
28.2	Constituição	416
28.3	Penhor e penhora.....	417
28.4	Penhor comum.....	418
28.5	Direitos do credor pignoratício	418
28.6	Obrigações do credor pignoratício.....	420
28.7	Extinção do penhor	421
28.8	Penhor legal	422
28.9	Penhor rural	423
28.9.1	Disposições gerais.....	423
28.9.2	Penhor agrícola	425
28.9.3	Penhor pecuário.....	425
28.10	Penhor industrial e mercantil	426
28.11	Penhor de direitos e títulos de crédito	427
28.12	Penhor de veículos.....	430

29. Hipoteca.....	433
29.1 Conceito.....	433
29.2 Sujeito	434
29.3 Objeto	434
29.4 Forma.....	436
29.5 Pluralidade de hipotecas	437
29.6 Abandono liberatório do imóvel hipotecado	438
29.7 Direito de remição	438
29.8 Garantia hipotecária de dívida futura ou condicionada	440
29.9 Prazo da hipoteca	441
29.10 Cédula hipotecária	441
29.11 Loteamento ou condomínio sobre imóvel dado em hipoteca.....	442
29.12 Espécies de hipoteca	443
29.13 Registro da hipoteca	445
29.14 Extinção da hipoteca.....	447
29.15 Hipoteca de vias férreas.....	449
30. Anticrese.....	451
30.1 Conceito e antecedentes históricos.....	451
30.2 Constituição da anticrese	452
30.3 Direitos e deveres das partes	453
30.4 Extinção da anticrese	455
Bibliografia.....	457