

4

DIREITO CIVIL

Reais

SÍLVIO DE SALVO **VENOSA**

20^a
edição revista e
atualizada

 | atlas

SUMÁRIO

1. Universo dos Direitos Reais	1
1.1 Relação das Pessoas com as Coisas.....	1
1.2 Direitos Reais e Direitos Pessoais	4
1.3 Divagações Doutrinárias acerca da Natureza dos Direitos Reais....	10
1.4 Situações Intermediárias entre Direitos Reais e Direitos Pessoais....	12
1.4.1 Obrigações <i>Propter Rem</i>	13
1.4.2 Ônus Reais.....	15
1.4.3 Obrigações com Eficácia Real	16
2. Efeitos do Direito Real	19
2.1 Denominação: Direito das Coisas. Direitos Reais	19
2.2 Direito Real e Eficácia <i>Erga Omnes</i>	19
2.3 Ações Reais	21
2.4 Classificação dos Direitos Reais.....	21
2.5 Tipicidade Estrita dos Direitos Reais e Normas de Ordem Pública.....	23
3. Da Posse	25
3.1 Defesa de um Estado de Aparência	25
3.2 Posse e Propriedade. Juízo Possessório e Juízo Petitório	29
3.3 Conceito de Posse: <i>Corpus</i> e <i>Animus</i> . Detenção. Fâmulos da Posse.....	40
3.4 Objeto da Posse. Posse de Direitos	52
4. Classificações da Posse	55
4.1 Posse Direta e Indireta.....	55

4.2	Composse.....	62
4.3	Posse Justa e Injusta. Posse Violenta, Clandestina e Precária	69
4.4	Posse de Boa-fé e de Má-fé. Justo Título.....	75
4.5	Princípio de Continuidade do Caráter da Posse.....	82
4.6	Posse <i>ad Interdicta</i> e Posse <i>ad Usucapionem</i> . Posse Nova e Posse Velha	84
5.	Aquisição, Conservação, Transmissão e Perda da Posse	87
5.1	Aquisição da Posse.....	87
5.1.1	Aprensão da Coisa ou Exercício do Direito. Aquisição Originária e Derivada. Presunção de Posse dos Móveis....	89
5.1.1.1	Modalidades de Tradição	93
5.1.2	Disposição da Coisa ou do Direito	95
5.1.3	Modos de Aquisição da Posse em Geral.....	95
5.1.4	Quem Pode Adquirir a Posse.....	96
5.2	Transmissão da Posse	98
5.3	Conservação e Perda da Posse.....	100
5.3.1	Perda da Posse pelo Abandono	101
5.3.2	Perda da Posse pela Tradição.....	102
5.3.3	Perda ou Destruição da Coisa. Coisas Postas Fora do Comércio	103
5.3.4	Posse de Outrem. Perda da Posse do Ausente.....	103
5.3.5	Perda da Posse pelo Constituto-Possessório.....	104
5.3.6	Perda da Posse de Direitos	105
5.4	Perda ou Furto da Coisa Móvel e Título ao Portador	106
5.5	Atos que não Induzem Posse.....	107
5.6	Posse de Móveis Contidos em Imóvel.....	108
6.	Dos Efeitos da Posse (I): Frutos, Produtos e Benfeitorias. Indenização pela Perda ou Deterioração da Coisa. Usucapião	109
6.1	Efeitos da Posse. Sua Classificação. Proteção Possessória	109
6.2	Percepção dos Frutos.....	114
6.3	Indenização por Benfeitorias e Direito de Retenção	118
6.4	Indenização dos Prejuízos. Indenização pela Deterioração ou Perda da Coisa	125
6.5	Usucapião	128

7. Dos Efeitos da Posse (II): Defesa da Posse. Interditos. Processo. Outras Ações de Defesa da Posse	129
7.1 Fundamentos e Âmbito da Proteção Possessória. Histórico.....	129
7.2 Legítima Defesa da Posse. Desforço Imediato	132
7.3 Interditos Possessórios. Ações Possessórias no Código de Processo Civil.....	138
7.3.1 Ação de Esbulho ou de Indenização Movida contra Terceiro.....	140
7.3.2 Fungibilidade das Ações Possessórias	141
7.3.3 Aplicação das Ações Possessórias às Coisas Móveis.....	143
7.3.4 Ação Real ou Ação Pessoal.....	145
7.3.5 Cumulação de Pedidos nas Ações Possessórias	146
7.3.6 Natureza Dúplice da Ação Possessória.....	147
7.3.7 Exceção de Domínio	149
7.3.8 Ações de Força Nova e de Força Velha. A Medida Liminar nas Ações Possessórias.....	155
7.3.8.1 Quando mais de uma pessoa se disser possuidora.....	158
7.3.9 Carência de Idoneidade Financeira do Autor Beneficiado pela Liminar	159
7.4 Interdito Proibitório.....	160
7.5 Manutenção de Posse	162
7.6 Reintegração de Posse	163
7.7 Embargos de Terceiro	163
7.8 Nunciação de Obra Nova	166
7.9 Ação de Dano Infecto.....	167
7.10 Imissão de Posse.....	168
7.11 Servidões e Proteção Possessória.....	168
8. Propriedade	171
8.1 Notícia Histórica	171
8.2 Aspectos da Finalidade Social da Propriedade. A Expropriação do Art. 1.228, § 4º.....	173
8.2.1 O Estatuto da Cidade.....	179
8.3 Sobre a Natureza Jurídica da Propriedade.....	181
8.4 Objeto do Direito de Propriedade	182
8.5 Restrições ao Direito de Propriedade.....	187
8.6 Noção de Patrimônio.....	187

9. Aquisição da Propriedade em Geral. Aquisição da Propriedade Imóvel. Usucapião e suas Modalidades	189
9.1 Propriedade Móvel e Imóvel. Princípios Gerais.....	189
9.1.1 Sistemas de Aquisição da Propriedade.....	190
9.1.2 Ação Pessoal para Entrega de Coisa. Aspectos Processuais.....	194
9.1.3 Aquisição Originária e Derivada; a Título Singular e a Título Universal.....	196
9.2 Aquisição da Propriedade Imóvel pela Transcrição. Registro de Imóveis: Princípios Gerais. Registro Torrens	197
9.3 Acesso	203
9.3.1 Acesso por Formação de Ilhas.....	204
9.3.2 Acesso por Formação de Aluvião.....	205
9.3.3 Acesso por Avulsão	208
9.3.4 Acesso por Álveo Abandonado	209
9.3.5 Construções e Plantações.....	212
9.3.5.1 Construções em imóvel alheio. Disposições do Código de 2002.....	217
9.3.6 Acesso Natural de Animais	219
9.4 Usucapião: Introdução. Notícia Histórica.....	219
9.4.1 Fundamentos da Usucapião.....	221
9.4.2 Requisitos da Usucapião. Usucapião Ordinária e Extraordinária no Código de 1916.....	222
9.4.2.1 Justo título e boa-fé na usucapião ordinária no Código de 1916	228
9.4.3 Usucapião no Código de 2002. Modalidades. Uma Nova Perspectiva	231
9.4.4 Usucapião Especial. Constituição de 1988. Usucapião Familiar.....	235
9.4.4.1 Usucapião coletiva instituída pelo Estatuto da Cidade. Aquisição de propriedade de imóvel reivindicando (art. 1.228, § 4º, do Código)....	240
9.4.5 Processo de Usucapião.....	243
9.4.6 Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião	246
9.5 Aquisição pelo Direito Hereditário	246

10. Ação Reivindicatória e Outros Meios de Tutela da Propriedade.....	249
10.1 Juízo Possessório e Juízo Petitório. Tutela da Propriedade.....	249
10.2 Ação Reivindicatória	251
10.3 Ação Declaratória.....	254
10.4 Ação Negatória	255
10.5 Outros Meios de Tutela da Propriedade	256
11. Aquisição da Propriedade Móvel	259
11.1 Introdução.....	259
11.2 Ocupação	260
11.2.1 Caça.....	261
11.2.2 Pesca.....	262
11.2.3 Invenção ou Descoberta	263
11.2.4 Tesouro	266
11.3 Especificação.....	269
11.4 Confusão, Comistão e Adjunção	270
11.5 Usucapião da Coisa Móvel.....	273
11.6 Tradição.....	277
12. Perda da Propriedade. Desapropriação	285
12.1 Hipóteses de Perda da Propriedade Móvel e Imóvel	285
12.2 Alienação.....	286
12.3 Renúncia.....	287
12.4 Abandono.....	289
12.5 Perecimento do Objeto.....	290
12.6 Desapropriação. Natureza.....	292
12.6.1 Modalidades de Desapropriação.....	295
12.6.2 Objeto da Desapropriação.....	297
12.6.3 Declaração Expropriatória	297
12.6.4 Processo da Desapropriação	298
12.6.5 Indenização e Pagamento.....	305
12.6.6 Desapropriação Indireta.....	306
12.6.7 Desistência da Desapropriação. Revogação e Anulação do Ato Expropriatório	308
12.6.8 Retrocessão.....	309
12.6.9 Servidão Administrativa, Requisição e Ocupação Provi- sória.....	311

13. Direitos de Vizinhança. Uso Nocivo da Propriedade.....	315
13.1 Uso Nocivo, Mau Uso e Prejuízo Decorrentes de Direito de Vizinhança	315
13.1.1 Dificuldade da Noção de Uso Nocivo da Propriedade....	321
13.1.2 Ações Decorrentes do Uso Nocivo da Propriedade. Dano Infecto	327
13.2 Árvores Limítrofes	332
13.3 Passagem Forçada	334
13.3.1 Passagem de Cabos e Tubulações.....	339
13.4 Águas	341
13.5 Limites entre Prédios. Demarcação	349
13.6 Direito de Construir	355
13.7 Direito de Tapagem.....	365
14. Condomínio em Geral.....	371
14.1 Comunhão de Direitos e Condomínio.....	371
14.2 Antecedentes Históricos e Natureza do Condomínio.....	371
14.3 Modalidades e Fontes do Condomínio	373
14.4 Direitos e Deveres dos Condôminos	377
14.5 Administração do Condomínio	383
14.6 Venda da Coisa Comum. Venda de Quinhão Comum. Divisão e Extinção do Condomínio	385
14.7 Condomínio em Paredes, Cercas, Muros e Valas	390
14.8 Compáscuo	392
15. Condomínio Edilício. Outras Modalidades de Condomínio.....	393
15.1 Denominação e Natureza Jurídica. Duplicidade de Natureza no Direito de Propriedade: Unidades Autônomas e Áreas Comuns. Personificação.....	393
15.2 Constituição e Objeto. Incorporação Imobiliária.....	396
15.3 Convenção de Condomínio. Regimento Interno	403
15.4 Direitos e Deveres dos Condôminos. Infrações e Penalidades. Restrição ao Direito do Condômino. Possibilidade de Exclusão de Condômino ou Ocupante.....	410
15.4.1 Terraço de Cobertura. Vagas de Garagem e Áreas de Lazer e de Utilização Comum	424
15.5 Despesas de Condomínio. Cobrança. Obras e Reformas	429
15.5.1 Inquilino na Unidade Autônoma. Lei do Inquilinato	435
15.6 Assembleia Geral de Condôminos	437

15.7	Administração do Condomínio. O Síndico.....	440
15.8	Extinção do Condomínio Horizontal	442
15.9	Novas Manifestações Condominiais: Loteamentos Fechados, <i>Shopping Centers</i> , Clubes de Campo, Cemitérios	443
15.9.1	Multipropriedade (<i>time sharing</i>)	445
15.9.2	Particularidades legais da multipropriedade	447
15.10	Do Condomínio de Lotes.....	451
16.	Propriedade Resolúvel.....	453
16.1	Hipóteses Legais.....	453
16.2	Propriedade Sujeita a Condição ou Termo.....	454
16.3	Propriedade Resolúvel por Causa Superveniente	458
17.	Garantia Fiduciária. Propriedade Fiduciária	459
17.1	Alienação Fiduciária em Garantia. Origens. Conceito. A Proprie- dade Fiduciária no Código Civil de 2002	459
17.2	Garantia Fiduciária dos Bens Móveis. Requisitos e Alcance. Lei nº 10.931/2004. Sujeitos	465
17.2.1	Consequências do Inadimplemento na Alienação Fidu- ciária de Bens Móveis	472
17.2.2	Obrigações do Credor na Alienação Fiduciária de Bens Móveis.....	472
17.2.3	Garantia Fiduciária de Móveis na Falência.....	473
17.3	Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel.....	473
17.3.1	Extinção da Alienação Fiduciária Imobiliária.....	475
17.3.2	Leilão.....	476
17.3.3	Outras Disposições: Cessão de Posição Contratual, Rein- tegração de Posse, Fiança, Insolvência. Forma.....	477
18.	Direitos Reais sobre Coisas Alheias. Enfitese e Superfície	479
18.1	Propriedade e Direitos Reais Limitados.....	479
18.2	Enfitese. Conceito. Notícia Histórica	483
18.2.1	Enfitese. Efeitos. Constituição. Objeto.....	487
18.2.2	Direitos e Deveres do Enfiteuta.....	489
18.2.3	Direitos e Deveres do Senhorio.....	492
18.2.4	Extinção da Enfitese	493
18.2.5	Ações Decorrentes da Enfitese	498
18.2.6	Enfitese da União	498

18.3	Direito de Superfície. Conceito e Compreensão.....	499
18.3.1	Direito de Superfície no Estatuto da Cidade. Cotejo com o Código Civil.....	503
18.3.2	Direitos das Partes. Pagamento. Transmissão do Direito. Preferência.....	505
18.3.3	Extinção.....	507
19.	Servidões.....	509
19.1	Conceito. Notícia Histórica.....	509
19.1.1	Servidões e Limitações Decorrentes de Vizinhança. Servidões Administrativas.....	513
19.1.2	Modalidades de Servidão. Origem Histórica.....	515
19.2	Classificação.....	515
19.3	Características.....	519
19.4	Exercício do Direito de Servidão.....	524
19.5	Origem e Constituição das Servidões.....	528
19.6	Extinção das Servidões.....	532
19.7	Ações Decorrentes das Servidões.....	534
20.	Usufruto. Uso. Habitação.....	537
20.1	Conceito de Usufruto. Notícia Histórica.....	537
20.2	Natureza Jurídica. Características, Finalidades e Objeto. Usufruto Impróprio. Constituição e Transcrição. Acessórios.....	539
20.3	Afinidade e Distinção com Outros Institutos. Usufruto e Fideicomisso. Usufruto Sucessivo.....	545
20.4	Modalidades. Usufrutos Especiais.....	547
20.5	Inalienabilidade.....	550
20.6	Direito de Acrescer entre Usufrutuários.....	554
20.7	Direitos do Usufrutuário.....	557
20.8	Deveres do Usufrutuário.....	559
20.9	Direitos e Obrigações do Nu-proprietário.....	561
20.10	Usufruto de Pessoa Jurídica e sobre Patrimônio.....	562
20.11	Extinção do Usufruto.....	563
20.12	Direito Real de Uso.....	567
20.13	Direito Real de Habitação.....	568
20.14	Ações Decorrentes de Usufruto, Uso e Habitação.....	571

21. Rendas Constituídas sobre Imóveis (leitura adicional).....	573
21.1 Contrato de Constituição de Renda e Direito Real. Notícia Histórica.....	573
21.2 Características do Direito Obrigacional de Constituição de Renda.....	574
21.3 Características como Direito Real	575
21.4 Direitos e Obrigações do Credor e do Rendeiro.....	577
21.5 Extinção.....	578
21.6 Ações Decorrentes da Constituição de Renda	579
22. Promessa de Compra e Venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador	581
22.1 Origens. Conceito	581
22.2 Natureza Jurídica.....	586
22.3 Adjudicação Compulsória	589
22.4 Lineamentos Gerais da Promessa de Compra e Venda.....	594
23. Direitos Reais de Garantia.....	599
23.1 Conceito. Notícia Histórica. Natureza. Bens Móveis e Imóveis. Penhor, Hipoteca e Anticrese	599
23.2 Relação entre o Crédito e a Garantia. Eficácia contra Terceiros. Excussão. Especialização. Preferência	601
23.3 Garantia Prestada por Terceiros.....	605
23.4 Indivisibilidade. Remição. Direito Real de Garantia no Condomínio.....	607
23.5 Capacidade para Instituir a Garantia e seu Objeto.....	610
23.6 Proibição do Pacto Comissório.....	612
23.7 Princípio da Prioridade	614
23.8 Antecipação de Vencimento das Obrigações. Substituição e Reforço da Garantia Real.....	614
23.9 Extinção dos Direitos Reais de Garantia.....	617
24. Penhor.....	619
24.1 Conceito. Características. Modalidades.....	619
24.2 Penhor Convencional. Constituição. Objeto.....	623
24.2.1 Direitos e Obrigações do Credor e Devedor Pignoratício	626
24.3 Penhor Legal.....	628

24.4	Modalidades Especiais de Penhor. Penhor Rural (Agrícola e Pecuário). Penhor Industrial. Penhor Mercantil.....	632
24.4.1	Penhor de Veículos.....	640
24.5	Penhor de Direitos e Caução de Títulos de Crédito	641
24.6	Extinção do Penhor	644
24.7	Ações Decorrentes do Penhor	647
25.	Hipoteca	649
25.1	Notícia Histórica	649
25.2	Princípios Gerais	652
25.2.1	Registro da Hipoteca. Dúvida.....	659
25.3	Hipoteca Convencional.....	662
25.4	Hipoteca Legal.....	663
25.5	Hipoteca Judicial	667
25.6	Pluralidade de Hipotecas e Insolvência do Devedor	668
25.6.1	Abandono do Imóvel Hipotecado pelo Adquirente	669
25.7	Efeitos da Hipoteca	670
25.8	Remição.....	671
25.8.1	Perempção da Hipoteca.....	675
25.8.2	Prefixação de Valor do Imóvel Hipotecado para Fins de Arrematação, Adjudicação e Remissão	675
25.9	Hipotecas Contraídas no Período Suspeito da Falência	676
25.9.1	Loteamento ou Constituição de Condomínio no Imóvel Hipotecado	676
25.10	Extinção da Hipoteca	679
25.11	Cédula Hipotecária Habitacional.....	683
25.12	Execução da Dívida Hipotecária. Execução Extrajudicial da Dívida Hipotecária.....	684
25.13	Hipoteca Naval, Aérea e de Vias Férreas. Minas e Pedreiras.....	686
26.	Anticrese. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso	689
26.1	Conceito. Notícia Histórica	689
26.2	Direitos e Deveres do Devedor e do Credor.....	693
26.3	Extinção da Anticrese. Anticrese de bens móveis	695
26.4	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso	696

27.Outros Direitos Reais: Laje. Fundos de Investimento	701
27.1 A Laje.....	701
27.2 Fundo de Investimento.....	704
28.Direitos de Autor.....	709
28.1 Conceito. Conteúdo.....	709
28.2 Objeto do Direito Autoral.....	712
28.3 Conceituação de Autor. Direitos Morais.....	717
28.4 Direitos Patrimoniais do Autor. Cessão de Direitos.....	718
28.5 Direitos Conexos.....	721
28.6 Registro das Obras Intelectuais.....	722
28.7 Direitos Autorais no Campo da Informática.....	722
28.8 Associações de Titulares de Direito de Autor	724
28.9 Alguns Aspectos dos Direitos Autorais. Obra Feita sob Encomenda. Obra Publicitária. Transmissões Radiofônicas e Televisivas. Obras de Artes Plásticas. Obra Fotográfica. Obra Jornalística. Obras Fonográficas e Cinematográficas	725
28.10 Tutela dos Direitos Autorais	730
Bibliografia.....	733
Índice Remissivo	739