

**FACULDADE CASA DO ESTUDANTE
CURSO DE DIREITO**

VALÉRIO GIVISIEZ VILETE SANTOS

**DIREITOS DE VIZINHAÇA
CONDOMÍNIO**

**ARACRUZ
2020**

1	INTRODUÇÃO	3
2	DO CONDOMÍNIO GERAL	5
2.1.	Conceito e espécies	5
2.2.	Direitos e deveres do condôminos	6
2.3.	Extinção do condomínio	8
3	DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	10
3.1.1	Considerações iniciais	10
3.1.2	Instituição e constituição do condomínio	10
3.1.3	Estrutura interna do condomínio	11
3.1.4	Direitos e deveres dos condôminos	12
3.1.5	Da administração do condomínio em edificações	12
3.1.6	Da extinção do condomínio em edificações	13
3.1.7	CONCLUSÃO	15
	REFERÊNCIA	17

1 INTRODUÇÃO

Direito das coisas pode ser compreendido como sendo um conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais suscetíveis de apropriação pelo homem, Diniz (2008).

De acordo com Beviláqua (1990), “direito das coisas é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas. É tudo o que existe objetivamente, excluindo o homem. É tudo aquilo que existe no mundo físico e deve ser tangível pelo homem.

PEREIRA (2003), afirma que o direito das coisas “é o conjunto das disposições que formam a organização da propriedade em cada país, reduzida a um corpo de doutrina sistemático”.

Já Tartuce (2018), corrobora com Diniz (2008), Pereira (2003) e Beviláqua (1990), quando define direito das coisas como sendo o ramo do direito civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas, ou mesmo determináveis.

Após definições dos autores já citados, pode-se afirmar que, direito das coisas se resume em regular o poder dos homens, no aspecto jurídico, sobre a natureza física, mais precisamente sobre os bens e os modos de sua utilização econômica.

Definido então, o que vem a ser direito das coisas, cabe conceituar o que é condomínio.

Condomínio é definido como a existência de um terreno, onde mais de um titular possui edifícios, lotes, sítio, casas, em uma mesma localização ou terreno, atribuindo a cada condômino, a responsabilidade de manutenção da sua gleba, em se tratando de uma propriedade rural e, neste caso, está apta para o plantio e criação, ou um lote ou uma casa ou um apartamento, assumindo todos os custos de manutenção dos mesmos, além de cumprir com direitos e deveres, que são impostos pelos condôminos, sempre embasados em lei.

Nesse sentido, existe também, o condomínio edilício, onde é caracterizado como a apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma privativa, sendo cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja) e titular de partes das áreas comuns, como; terreno, estrutura do prédio, distribuição de água e esgoto, eletricidade, corredores de acessos, dentre outros, como pode ser observado no **art. 1.331** do Código Civil. “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos:”

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Diante do exposto, sobre conceituação de direito das coisas e também condomínio e condomínio edilício, passarei a abordar os seguintes assuntos: espécies de condomínios, direitos e deveres dos condôminos, e extinção do condomínio.

2 DO CONDOMÍNIO GERAL

2.1 Conceitos e espécies

A propriedade de qualquer coisa pertence apenas a uma pessoa, porém, há casos em que a propriedade pode pertencer a duas pessoas simultaneamente ou até mais de duas, cabendo a cada uma delas igual direito, de forma ideal, sobre o todo e cada uma de suas partes. Essa situação é designada como condomínio ou comunhão, ou ainda como compropriedade.

De acordo com Gonçalves (2008) o poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.

Segundo o **art. 1.334** do Código Civil, cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Observa-se então que, qualquer decisão, mesmo sendo proprietário e com todas as obrigações de condômino em dia, há uma necessidade de consultar todos os demais proprietários e conseguir a aprovação, mediante ata e registro no cartório de imóveis, as alterações ocorridas no condomínio ou no apartamento.

No que refere às espécies de condomínio, prevalece o convencional, eventual ou legal, onde o convencional ou voluntário, é o que se origina da vontade dos condôminos, já o eventual é o que resulta da vontade de terceiros, ou seja, do doador, quando efetua uma liberalidade a várias pessoas. A inda existe o legal, que

ocorre quando é imposto por meio de lei, conforme é relatado no **art. 1.327** (meação de paredes, cercas, muros e valas regulam-se pelo disposto neste Código (**arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307**)).

De acordo com Tartuce (2018), o condomínio pode ser pro diviso e pro indiviso, a saber: No condomínio pro diviso, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizada em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada. No pro indiviso não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato.

Acrescenta-se também, segundo Gonçalves (2008), que o condomínio *transitório*, que é o mesmo de eventual ou convencional, pode ser extinto a todo tempo pela vontade de qualquer condômino, diferente do *permanente*, que perdura enquanto persistir a situação que o determinou (paredes, divisórias).

É interessante abordar também, as considerações sobre o “condomínio fechado”, que proliferam em grandes cidades, em virtude da preocupação com a segurança, apesar de possuir toda uma infra-estrutura que beneficia os condôminos, não passam de um loteamento fechado, que não guardam nenhum vínculo com o condomínio tradicional e também o edifício, o qual será abordado à frente.

2.2. Direitos e deveres do condômino

De acordo com o Código Civil, no **art. 1.314** “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela á estranhos, sem o consenso dos outros.

Fica transparente, no artigo citado acima, que o condômino pode usufruir do seu bem, conforme sua destinação, porém não é permitido que o mesmo altere qualquer

coisa destinada à coletividade, de uso comum de todos, sem o consenso dos demais condôminos. Não há possibilidades de alterar a substância da coisa nem o modo como é tradicionalmente usada.

Acrescenta também que, no **art. 1.319**, fica claro que “cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”. Entende-se então que, cada condômino responderá aos demais pelos danos que vier a causar ao bem comum.

Tartuce (2018) explica que o condômino pode gozar do bem, retirando os seus frutos, caso da locação, e nesse caso, o aluguel é considerado para constituição de frutos civis ou rendimentos.

Ainda Tartuce (2018), afirma que o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeito, deixando claro que essas despesas constituem uma obrigação *propter rem*¹, que acompanha o bem onde quer que ele esteja gerando conseqüências específicas, algumas de maior gravidade, como penhora de bens de família e outras conseqüências menos agressivas.

Há uma possibilidade do condômino se eximir das obrigações concernentes ao pagamento das despesas e dívidas, como consta no **art. 1.316** do Código Civil, onde o condômino renuncia à parte ideal, como pode se observar, nos **§ 1º e 2º**:

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

¹ *Propter rem*: Significa “por causa da coisa”. Assim, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. A transmissão é automática, independente da intenção específica do transmitente, e o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la (Venosa, 2019).

Porém há necessidade de que as demais partes aceitem assumir essa dívida proporcionalmente e igualmente, assumindo também a coisa comum que será dividida entre todos.

Nesse contexto, entende-se então que, o condômino possui direitos e deveres, que precisam ser respeitados, prevalecendo o que está descrito em lei onde a supremacia da mesma, exige sua observância incondicional, implicando a proibição de que sejam violada quaisquer artigos do Código Civil, seja para punir ou beneficiar qualquer condômino.

2.3. Extinção do condomínio

A extinção de um condomínio é algo que é tratado por vários juristas, devido aos atritos e também desavenças por parte dos condomínios. Segundo Gonçalves (2008), essas dificuldades enfrentadas para a extinção de um condomínio é fruto de séculos de tradição, baseado em convicção de ser impossível um harmonioso funcionamento da comunhão, consagrado pela jurisprudência romana.

No **art. 1.320**, observa-se que a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. Entende-se então que, apesar dos atritos, há uma possibilidade legal para que o condomínio ou parte dele possa ser extinto, conforme pode ser visto nos parágrafos **1º, 2º e 3º** do artigo citado acima.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

No direito das coisas, há duas formas de divisão: amigável ou judicial. Amigável efetua-se por escritura pública, em que intervenham todos os consortes, desde que maiores e capazes. A judicial ocorre quando não houver acordo entre os

condôminos ou quando um deles for incapaz, cabendo, então, ao judiciário decidir as questões e as dúvidas levantadas pelos interessados (Diniz, 2008).

Acrescenta-se que tanto a divisão amigável como a judicial têm efeito declaratório e não constitutivo, pois tão somente declaram a porção real de propriedade correspondente à fração ideal de cada comproprietário, substituindo-se o estado de compropriedade pelo de propriedade.

Entende-se então que, em todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte na despesa da divisão, conforme **art. 1.320**, já citado.

3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

3.1.1 Considerações iniciais

Considera-se condomínio edilício a apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. De acordo com Gonçalves (2008), cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma, entende-se como unidade autônoma, um apartamento, escritório, sobreloja, garagem, e, titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, distribuição de água, logradouro público), conforme **art. 1.331** do Código Civil.

3.1.2 Instituição e constituição do condomínio

O ato de instituição é previsto no **art. 1.332** do Código Civil: “institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.

Esse ato é sempre um ato de vontade, onde as formas de instituição consagradas pela prática são: a) por destinação do proprietário do edifício; b) por incorporação; c) por testamento (Gomes, 2003).

Por destinação do proprietário, o dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos. O comércio desses edifícios pode ocorrer mediante escritura pública, após ser concluída a obra, ou no período da construção, deixando claro que é o próprio dono do edifício que constitui o condomínio. Por incorporação imobiliária, os apartamentos ou conjuntos são negociados na planta. O incorporador se compromete, a construir o edifício e entregá-lo pronto para ser habitado. Por testamento ocorre quando o condomínio é instituído por vários herdeiros, após a homologação da partilha.

3.1.3 Estrutura interna do condomínio

De acordo com Tartuce (2018), o condomínio é composto por áreas comuns e autônomas, ou seja, partes das edificações são consideradas propriedade exclusiva e outras partes são de propriedade comum, onde todos os condôminos podem ter acesso, obedecendo claro, as regras determinadas em assembléia.

Conforme Gonçalves (2008) explica, os **arts. 1.331, § 2º**, do Código Civil e **3º da Lei nº. 4.591/64** enumeram as situações onde são consideradas áreas comuns do condomínio: “**§ 2º** o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”.

O art. **19 da Lei nº 4.591/64** define que cada consorte poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Em se tratando das regras para as áreas autônomas, o **art. 1.331** do Código Civil, no **§ 1º** afirma que as partes suscetíveis de utilização independente tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, porém, com a nova **Lei nº 12.607 /2012**, fica proibida às áreas de garagens ou abrigos para veículos, de serem alienadas ou alugadas a pessoas que não fazem parte do condomínio, salvo se os condomínios autorizarem, mediante assembléia e registro no cartório de imóveis.

Acrescenta-se que, se o condômino resolver alugar a garagem, preferir-se-à, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos os possuidores (**Art. 1338** do CC).

3.1.4 Direitos e deveres dos condôminos

A vida em comunidade é sempre complexa, e exige uma convivência harmoniosa, onde as regras precisam ser obedecidas de forma a não prejudicar nenhum condômino ou moradores que fazem parte do condomínio.

Nesse contexto o **art. 1.314** do Código Civil, afirma que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, exercendo todos os direitos compatíveis com a indivisão, defendendo sua pose, porém, não podendo esquecer-se do direito de todos condôminos, sujeitando-se e harmonizando-se com o interesse da maioria, evitando dessa forma o seguinte verbete “*usar livremente*”.

Conforme Venosa (2018) corrobora com as afirmações acima, “não é justificável, nem equitativo, que a comunhão seja extinta unicamente, porque um dos condôminos nega-se a contribuir com sua obrigação”. A vontade da maioria deve ser atendida, mesmo que o condômino não concorde. Não há possibilidades de alterar a coisa comum sem a autorização e o consentimento dos demais.

O **art. 1.315** do Código Civil deixa claro que, “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar os ônus, a que estiver sujeita”. Entende-se que, todas as despesas contraídas pelo condomínio, serão divididas proporcionalmente, desde que seja para o bem de todos, como: pintura do edifício, manutenção da área externa, projetos para melhorar o consumo de energia ou água, dentre outros.

3.1.5 Da administração do condomínio em edificações

A administração do condomínio é uma particularidade, a qual é expressa e velada pelo Código Civil, nos arts. **1.347** a **1.356** e será sempre exercido por um síndico, cujo mandato não ultrapasse a dois anos, possibilitando assim, que outros condôminos possam usar dessa prerrogativa e candidatar-se ao cargo de síndico. É bom lembrar que é permitido a reeleição do síndico, pelo conselho fiscal e pelas assembleias gerais, que utilizarão o regimento interno e as convenções, para

embasar suas decisões, cabendo a esse conselho fiscal, dar parecer sobre as contas do síndico.

Em observação ao **art. 1.356** do Código Civil, confere a possibilidade de, em assembléia, um síndico externo ao condomínio, ser escolhido para administrar, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

É de grande importância entender que se a atuação do síndico prejudicar os demais, ou se o administrador utilizar de subterfúgios para lesar os condôminos, o mesmo será penalizado com o rigor da lei, tanto na esfera civil, quanto na penal, conforme **art. 168** do Código Penal: “Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Aumento de pena

§ 1º - A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

I - em depósito necessário;

II - na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial;

III - em razão de ofício, emprego ou profissão.

Apropriação indébita previdenciária (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000).

Entende-se então que, tanto o síndico quanto o administrador, deverá velar pela lei, objetivando atentar-se em todos os sentidos, no que refere à prestação de contas, faturamento de obras, desvio de dinheiro, conforme é relatado no art. 168, citado acima, dentre outras atitudes que possam configurar crime.

3.1.6 Da extinção do condomínio em edificações

O condomínio edilício, não segue as mesmas normas do condomínio tradicional, o qual, esse último, pode ser extinto a qualquer momento, pela divisão ou venda da coisa comum, conforme relata Venosa (2019): a extinção do condomínio se dá por meio da divisão da coisa comum, relegando ao juiz a palavra final, haja vista que, é um direito do condômino exigir a divisão da coisa comum, conforme relata o art. **1.320**, **§ 3º** do Código Civil: “*A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão*

da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 3º. “A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo”.

Segundo Gonçalves (2008), no condomínio edilício, incide sobre o solo, partes e coisas comuns do edifício e sobre a propriedade exclusiva das unidades, tendo como característica essencial a indivisibilidade, sendo constituído para perpetuar-se no tempo. Desse modo, não pode ser extinto pelos condôminos, seja por convenção ou por via judicial, haja vista que, a indivisibilidade é da própria essência do instituto.

Todavia, o condomínio pode ser extinto em algumas circunstâncias, conforme art. 1.357 do Código Civil, § 1º e 2º.

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada à reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Entende-se então que, se houver sinistro que possa destruir o edifício, de forma que não haja possibilidade de recuperação, ou em caso de demolição por motivo de ameaça do edifício vir a desabar, ou por razões urbanísticas, ou por condenação de do edifício por autoridade competente, como o CREA (Conselho Regional de Engenharia), por motivo de segurança, o condomínio pode ser extinto.

Acrescenta-se que, se ocorrer à desapropriação ocorrer, no condomínio edilício, a indenização será dividida entre os condôminos, conforme **art. 1.358**, § 2 do Código Civil.

CONCLUSÃO

Os condomínios são considerados locais, onde pessoas comuns escolhem para residirem ou para trabalharem. Esse conceito vem crescendo vertiginosamente tornando-se comuns em nossa sociedade moderna, onde a comodidade e a segurança proporcionadas por esse modelo têm alcançado todas as camadas sociais da população. Diante do fato, observou-se a grande necessidade de criar leis, para regulamentar as atividades do condomínio, sendo a lei nº 10.406/2002, referência para dirimir dúvidas sobre como se portar em condomínios, seja no que tange direitos e também deveres.

Em se tratando do condômino, o artigo deixa claro que tanto os direitos como os deveres, precisam ser respeitados, haja vista que, o senso comum deve ser seguido por todos os moradores, pois do contrário serão penalizados pela não observância velada dos **arts. 1.335 e 1.336** do Código Civil, onde fica bastante visível, que os condôminos podem e devem usufruir livremente das dependências comuns, desde que obedecida os limites impostos pelos demais condôminos, votados e decididos em assembléia, bem como os deveres de não alterar cor de fachadas ou partes externas do edifício, sem o consentimento dos demais condôminos, além de pagar a sua contribuição mensal, para que não sejam sujeitos aos juros moratórios convencionados, ao mês e multa sobre o débito, conforme está descrito no **art. 1.336 §2º** “O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo.

Observado essas considerações sobre direitos e deveres dos condôminos, pode-se concluir que, a partir do momento em que alguém deseje residir ou trabalhar em um condomínio, seja tradicional ou edilício, há uma grande necessidade de seguir normas e regras, que vão desde a compra de um terreno, edifício, residência, apartamento, até a extinção do mesmo, que são determinadas em assembléias e registradas em atas, não podendo ser tomada nenhuma decisão sem o consentimento de todos os demais condôminos.

Entendo também que, a **Lei nº 10.406/2002, a partir do Capítulo VI, art. 1.314**, tornou-se um marco, no direito civil, para disciplinar todos os “entraves” ocorridos

entre condôminos que passam a ser proprietários de fato e de direito, de um bem, onde todos conseguem viver de forma harmoniosa, tendo sempre a lei, como forma de reivindicar seus direitos e cumprir seus deveres, em sociedade.

REFERENCIAS

ANGHER, Anne Joyce. **Vade Mecum**. 28ª ed. São Paulo: Ridel. 2019.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1990.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro**. 23ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 23ª ed. São Paulo: Saraiva 2008.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Campinas: Russel Editores, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 10ª ed. São Paulo: Forense 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil Reais**. 19ª ed. São Paulo: Atlas, 2019.