

Sumário

REAIS

Capítulo I ► INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS	25
1. Conceito.....	25
2. A Classificação dos Direitos Reais.....	26
Capítulo II ► POSSE.....	27
1. Nota Introdutória. Por que Proteger a Posse?	27
2. Teorias Explicativas	27
3. Mas Afinal, o que é a Posse?	30
4. Posse versus Detenção.....	35
5. A Aquisição da Posse	40
6. A Perda da Posse	43
7. Classificação da Posse	44
7.1. Posse Direta versus Posse Indireta. Os Desdobramentos da Posse.....	44
7.2. Composse ou compossessão	46
7.3. Posse Justa versus Posse Injusta. Vícios Objetivos da Posse	47
7.4. Posse de Boa-fé versus Posse de Má-fé. Vícios Subjetivos da Posse.....	49
7.4.1. Consequências da Boa-Fé e da Má-Fé da Posse (Efeitos da Posse)	51
7.5. Posse Nova e Posse Velha.....	54
7.6. Posse Natural e Posse Civil ou Jurídica	55
7.7. Posse <i>ad interdicta</i> e Posse <i>ad usucapionem</i>	55
Capítulo III ► PROPRIEDADE	57
1. A Função Social da Propriedade.....	57
2. Conceito. Afinal, o que é a Propriedade?	61
3. Extensão e Caracteres	64
4. Descoberta	65
5. Modalidades	66
5.1. Propriedade Resolúvel.....	66
5.1.1. Propriedade Resolúvel Fiduciária	68
5.2. Propriedade Aparente	70
6. Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel.....	71
6.1. Acessões Naturais e Artificiais.....	71
6.2. Aquisição pela Usucapião de Bem Imóvel.....	75
6.3. Aquisição do Bem Imóvel pelo Registro do Título	101

6.4. A Promessa de Compra e Venda de Imóvel e o Direito Real de Aquisição da Propriedade do Promitente Comprador: Compromisso Irretratável de Compra e Venda de Imóveis.....	104
7. Formas de Aquisição da Propriedade Móvel (arts. 1.260/1.274, CC)	114
8. A perda da propriedade (arts. 1.275 e 1.276, CC).....	120
9. Responsabilidade civil do proprietário.....	121
Capítulo IV ► CONDOMÍNIO	123
1. Notas Introdutórias: Pluralidade de Sujeitos e Unicidade de Objeto	123
1.1. Espécies ou Modalidades de Condomínio.....	124
1.1.1. Condomínio Geral (Comum ou Tradicional). Modalidade Voluntária ...	126
1.1.2. Condomínio Edifício ou Por Unidades Autônomas.....	135
1.1.3. Condomínio de Lotes.....	158
1.1.4. O <i>Time-Sharing</i> ou a Multipropriedade Imobiliária	161
1.1.5. O Fundo de Investimento	169
Capítulo V ► DIREITO DE VIZINHANÇA	171
1. Visão Geral do Direito de Vizinhança no Código Civil	171
2. Conceito do Direito de Vizinhança	174
2.1. A Vedação ao Uso Anormal da Propriedade	175
2.2. Árvores Limítrofes	177
2.3. Passagem Forçada e Passagem de Cabos e Tubulações	179
2.4. Das Águas.....	182
2.5. Dos Limites entre os Prédios: Direito de Tapagem.....	186
2.6. Direito de Construir.....	188
Capítulo VI ► DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO NA COISA ALHEIA.....	191
1. Nota Introdutória	191
2. Do Direito de Superfície.....	192
3. Do direito real de laje	197
4. Das Servidões.....	200
4.1. Classificação das Servidões	202
4.2. Forma de Constituição das Servidões.....	203
4.3. Do Exercício das Servidões	205
4.4. Da Extinção das Servidões	206
5. Do Usufruto	207
5.1. Formas de Constituição	208
5.2. Características do Usufruto	211
5.3. Direitos e Deveres do Usufrutuário	212
5.4. Usufruto de Título de Crédito.....	215
5.5. Usufruto sobre Rebanho	215
5.6. A Extinção do Usufruto	215
6. Do Uso	218
7. Da Habitação	220

Capítulo VI ▶ DIREITOS REAIS DE GARANTIA	225
1. Noções Introdutórias. Teoria Geral.....	225
2. Caracteres dos Direitos Reais de Garantia.....	226
3. Requisitos dos Direitos Reais de Garantia	230
4. Princípios Específicos dos Direitos Reais de Garantia.....	232
5. Do Penhor.....	234
5.1. Direitos do Credor Pignoratício.....	235
5.2. Deveres do Credor Pignoratício	236
5.3. Modalidades de Penhor Especiais.....	239
5.3.1. Penhor Rural.....	239
5.3.2. Penhor Industrial e Mercantil.....	242
5.3.3. Penhor de Direitos e Títulos de Créditos.....	243
5.3.4. Penhor de Veículos.....	245
5.3.5. Penhor Legal.....	247
5.4. Da Extinção do Penhor	249
6. Hipoteca	251
6.1. Modalidades de Hipoteca	254
6.1.1. Hipoteca Convencional	255
6.1.2. Hipoteca Legal	256
6.1.3. Hipoteca Judiciária.....	257
6.1.4. Hipotecas Especiais de Navios e Aeronaves.....	258
6.1.5. Hipoteca Censual	258
6.2. Remição da Hipoteca.....	259
6.3. Extinção da Hipoteca	259
7. Anticrese.....	260

CONTRATOS

Capítulo I ▶ OS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS	265
1. Introdução: O Estado Principiológico.....	265
2. Princípio da Autonomia. Da Autonomia da Vontade à Autonomia Privada	266
3. Princípio do Relativismo ou da Relatividade dos Efeitos do Contrato.....	274
3.1. Estipulação em Favor de Terceiros ou Contrato em Favor de Terceiro	277
3.2. Promessa de Fato de Terceiro, Contrato por Terceiro ou Contrato por Outrem	282
3.3. Contrato com Pessoa a Declarar ou a Nomear	285
4. Princípio da Força Obrigatória, Intangibilidade ou Força Vinculante dos Contratos. O <i>Pacta Sunt Servanda</i>	289
4.1. Teoria da Imprevisão e Análise da Onerosidade Excessiva	290
5. Princípio da Boa-Fé	302
5.1. Conceitos Parcelares da Boa-Fé Objetiva.....	314
5.1.1. <i>Nemo Potest Venire Contra Factum Proprium</i> . A Proibição do Comportamento Contraditório.....	314
5.1.2. <i>Supressio</i> e <i>Surrectio</i>	316

5.1.3. <i>Tu Quoque</i>	319
5.1.4. <i>Exceptio doli</i>	321
5.1.5. Cláusula de Stoppel ou de Estoppel.....	321
5.1.6. <i>Duty to Mitigate the Own Loss</i>	322
5.1.7. <i>Narchfrist</i>	324
6. Princípio da Função Social dos Contratos. A Tutela Interna e Externa do Crédito....	325
7. Princípio da Equivalência Material ou da Justiça Contratual.....	336
Capítulo II ▶ FORMAÇÃO DOS CONTRATOS.....	341
1. A Importância dos Contratos e a sua Evolução Histórica.....	341
2. Tratativas, Negociações Preliminares ou Fase de Pontuação (<i>Pontuazione</i>).....	343
3. Proposta, Oferta ou Policitação.....	347
4. Aceitação ou Oblação.....	357
Capítulo III ▶ A INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS.....	365
1. Noções Introdutórias.....	365
2. Regras de Interpretação.....	367
3. A Interpretação dos Contratos de Adesão.....	374
Capítulo IV ▶ CONTRATO PRELIMINAR.....	379
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica.....	379
2. Disciplina Jurídica no Vigente Código Civil.....	382
3. Classificação do Contrato Preliminar.....	385
4. É Possível a Promessa de Doação?.....	387
5. A Promessa de Compra e Venda de Imóveis e o Direito Real de Aquisição.....	397
Capítulo V ▶ VÍCIOS REDIBITÓRIOS.....	409
1. Conceito e Elementos Caracterizadores.....	409
2. Tutela Jurídica do Lesado.....	414
Capítulo VI ▶ EVICÇÃO.....	425
1. Conceito, Fundamento e Personagens.....	425
2. Requisitos Configuradores da Evicção.....	427
3. Direitos do Evicto.....	435
4. Como Exercitar a Prerrogativa da Evicção?.....	440
Capítulo VII ▶ A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).....	445
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica.....	445
2. Elementos Caracterizadores.....	450
3. Restrição da Aplicação do Instituto.....	451
4. Exceção de Reforço de Garantia.....	454
Capítulo VIII ▶ EXTINÇÃO DOS CONTRATOS.....	457
1. Introdução.....	457
2. Sistematização do Tema.....	458

3. Extinção Natural (Normal) dos Contratos	459
4. Extinção Anormal dos Contratos.....	460
4.1. Extinção Anormal por Causa Anterior ou Contemporânea à Formação do Contrato.....	460
4.2. Extinção Anormal por Causa Superveniente à Formação dos Contratos....	465
4.2.1. Resilição.....	465
4.2.2. Resolução.....	473
4.2.3. Rescisão	482
Capítulo XIX ▶ O DIREITO INTERTEMPORAL E OS CONTRATOS	485

CONTRATOS EM ESPÉCIE

Capítulo I ▶ COMPRA E VENDA.....	495
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	495
2. Elementos da Compra e Venda	499
2.1. Consentimento.....	499
2.1.1. Venda de Ascendente para Descendente.....	501
2.1.2. Venda de Imóvel por Pessoa Casada: Outorga Conjugal.....	504
2.1.3. Venda entre cônjuges.....	508
2.1.4. Venda de Bem Condominial e Venda de Fração Ideal de Condomínio.....	509
2.1.5. Nulidade da Venda Realizada por Administrador de Bens Alheios	512
2.2. Preço.....	514
2.3. Coisa	518
3. Efeitos Principais da Compra e Venda	519
3.1. Vícios Redibitórios	521
3.2. Perda ou Deterioração da Coisa.....	521
3.3. Despesas com a Tradição e com o Registro Civil.....	522
4. Situações Especiais de Compra e Venda.....	523
4.1. Venda por Amostras.....	523
4.2. Venda <i>ad corpus</i> e Venda <i>ad mensuram</i>	524
5. Cláusulas Especiais (Adjetas) na Compra e Venda	526
5.1. Retrovenda	526
5.2. Venda a Contento e Venda Sujeita à Prova.....	529
5.3. Preempção ou Preferência Convencional.....	530
5.4. Venda com Reserva de Domínio	531
5.5. Venda sobre Documentos	532
5.6. Venda de Coisas Conjuntas.....	533
Capítulo II ▶ TROCA OU PERMUTA (ESCAMBO, BARGANHA OU PERMUTAÇÃO)	535
1. Conceito, Classificação e Natureza Jurídica.....	535
2. Sujeitos e Objeto.....	536
3. Regime Jurídico: Aplicação Subsidiária das Normas da Compra e Venda.....	536

Capítulo III ▶ CONTRATO ESTIMATÓRIO	541
1. Conceito	541
2. Modalidade Obrigacional: Obrigação Alternativa ou Facultativa?	545
3. Características	547
4. Regras Específicas	548
Capítulo IV ▶ DOAÇÃO	553
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	553
1.1. O Problema da Aceitação	555
2. Objeto da Doação	557
3. Promessa de Doação	558
4. Espécies de Doação	560
5. Restrições Legais	574
6. Da Extinção do Contrato de Doação: Hipóteses Gerais e Hipóteses Específicas	575
6.1. Revogação por Descumprimento de Encargo	576
6.2. Revogação Por Ingratidão do Donatário	577
Capítulo V ▶ LOCAÇÃO DE COISAS	579
1. Nota Introdutória: Conceito, Elementos e Natureza Jurídica	579
2. Obrigações do Locador	582
3. Obrigações do Locatário	586
4. Locação por Tempo Determinado	587
5. A Alienação do Bem Durante a Locação	590
6. A Morte dos Contratantes	591
7. Legislação Extravagante: Locação de Imóveis Urbanos	592
7.1. Incidência da Norma	593
7.2. A Solidariedade e a Sublocação	594
7.3. O Prazo de Vigência do Contrato e a Vênia Conjugal	595
7.4. As Hipóteses de Desfazimento do Contrato e as Situações em que o Contrato Não Será Extinto	595
7.5. O Aluguel	596
7.6. Obrigações do Locador	597
7.7. Obrigações do Locatário	598
7.8. Direito de Preferência	600
7.9. As Benfeitorias	602
7.10. Garantias Locatícias	602
7.11. Penalidades Criminais e Cíveis	603
7.12. Locação Residencial	604
7.13. Locação Para Temporada	605
7.14. Locação Não Residencial. A Renovação Compulsória	605
7.15. Aspectos Processuais	608
8. Extinção da Locação	614

Capítulo VI ▶ EMPRÉSTIMO	617
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	617
2. Do Comodato e seu Regime Jurídico	618
2.1. Caracteres do Contrato de Comodato	624
2.2. Dos Direitos e Deveres do Comodatário	625
2.3. Dos Direitos e Deveres do Comodante	627
2.4. Extinção do Comodato	627
3. Do Mútuo e do seu Regime Jurídico	628
3.1. Mútuo Feneratício (Oneroso)	629
3.2. Extinção do Mútuo	630
Capítulo VII ▶ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	631
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica da Prestação de Serviço.....	631
2. O Objeto da Prestação de Serviço	632
3. A Forma e a Assinatura a Rogo.....	634
4. A Retribuição (Remuneração, Preço, Honorários, Soldadas ou Salário): Fixação e Momento do Pagamento	635
5. A Duração do Contrato e a Possibilidade de Renovação	637
6. A Extinção do Contrato	638
Capítulo VIII ▶ EMPREITADA	643
1. Nota Introdutória. Conceito, Sujeitos e Natureza Jurídica da Empreitada	643
2. Modalidades de Empreitada	646
2.1. Empreitada de Trabalho.....	647
2.2. Empreitada Mista ou de Materiais.....	648
2.3. Empreitada por Administração	649
3. A Conclusão da Obra e a Responsabilidade Civil.....	649
4. Do Preço da Empreitada.....	652
5. Extinção da Empreitada	655
Capítulo IX ▶ MANDATO	657
1. Nota Introdutória: Conceito, Natureza Jurídica e Diferença entre Mandato e Procuração	657
2. Mandato Expresso x Mandato Tácito.....	661
3. Classificação	661
3.1. Quanto à Origem: Mandato Legal, Judicial e Convencional	662
3.2. Quanto à Remuneração	662
3.3. Quanto aos Sujeitos.....	663
3.4. Quanto à Forma	664
3.5. Quanto aos Poderes: Geral e Especial	665
4. O Mandato no Plano da Eficácia	666
4.1. Atos Praticados por quem não Tenha Mandato	666
4.2. Os Atos Praticados pelo Mandatário em Nome Próprio (e não em Nome do Mandante)	666

4.3. O Direito de Retenção	667
4.4. O Exercício em Excesso dos Poderes do Mandato	667
4.5. A Legitimação para Celebrar Mandato	667
4.6. Substabelecimento	668
5. Mandato Judicial	668
6. Das Obrigações do Mandatário	671
7. Das Obrigações do Mandante	673
8. Irrevogabilidade do Mandato	675
8.1. A Irrevogabilidade Relativa ou Mitigada pela Autonomia Privada	675
8.2. A Irrevogabilidade Absoluta ou Imposta por Norma de Ordem Pública	675
9. Da Extinção do Mandato	676
Capítulo X ▶ COMISSÃO	679
1. Conceito	679
2. Remuneração	680
3. Diferenciações Relevantes	682
3.1. Contrato de Comissão versus Contrato de Mandato	682
3.2. Contrato de Comissão versus Contrato de Agência e Distribuição	682
3.3. Contrato de Comissão versus Contrato de Corretagem	683
3.4. Contrato de Comissão versus Contrato Estimatório	683
3.5. Contrato de Comissão versus Contrato de Franquia	683
4. Direitos e Deveres do Comissário	683
5. Direitos e Deveres do Comitente	687
6. Extinção	688
Capítulo XI ▶ AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO	691
1. Conceito	691
2. Traços Marcantes do Contrato de Agência	695
3. Traços Marcantes do Contrato de Distribuição	696
4. Remuneração	696
5. Extinção do Contrato	700
Capítulo XII ▶ CORRETAGEM	703
1. Conceito	703
2. Sujeitos do Contrato de Corretagem	705
3. Características do Contrato de Corretagem	708
4. Direitos e Deveres do Corretor	711
5. Remuneração do Corretor	713
6. Extinção do Contrato de Corretagem	718
Capítulo XIII ▶ TRANSPORTE	719
1. Conceito e Natureza Jurídica	719
2. Espécies de Transporte	726
3. Disposições Gerais do Contrato de Transporte	727

4. Transporte de Pessoas.....	730
5. Transporte de Coisas ou de Mercadorias	742
6. Direitos e Deveres do Transportador.....	746
7. Direitos e Deveres do Passageiro.....	748
Capítulo XIV ▶ CONSTITUIÇÃO DE RENDA	749
1. Conceito.....	749
2. Características.....	750
3. Da Vigência da Constituição de Renda	752
4. Um Específico Regramento de Nulidade.....	753
5. Do Direito e Obrigações dos Contratantes	753
6. Hipóteses de Extinção.....	754
Capítulo XV ▶ FIANÇA.....	755
1. Notas Introdutórias: Conceito e Características	755
2. Espécies de Fiança	762
3. Requisitos Subjetivos e Objetivos da Fiança Convencional.....	763
4. Efeitos da Fiança	767
4.1. Benefício de Ordem ou Excussão	767
4.2. Fiança Conjunta – Também Chamada de Coletiva ou Cofiança – e o Benefício de Divisão	769
4.3. Sub-rogação Legal.....	770
4.4. Direito de Execução do Fiador em Virtude de Credor Desidioso	771
5. Extinção ou Exoneração da Fiança	771
Capítulo XVI ▶ DA TRANSAÇÃO	777
1. Conceito e Características.....	777
2. Regime Jurídico e Espécies.	777
3. Extinção.	778
Capítulo XVII ▶ DO COMPROMISSO	779
1. Conceito e Características.....	779
2. Regime Jurídico.	779
3. Da Extinção.	780
Capítulo XVIII ▶ DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	781
1. Conceito e Características.....	781
2. O Agente de Garantia.	781
3. Da Extinção.	783