

Sumário

Palavras Prévias (à guisa de apresentação da 19ª edição)	19
Prefácio	23
Apresentação	25
Introdução	27
Capítulo I ► Direitos reais.....	31
1. Conceito.....	32
2. Características fundamentais dos direitos reais.....	33
2.1 Absolutismo.....	33
2.2 Sequela.....	37
2.3 Preferência.....	39
2.4 Taxatividade	41
2.5 Tipicidade	43
3. A aproximação entre as situações jurídicas reais e obrigacionais.....	49
4. Classificação.....	55
5. Obrigações <i>propter rem</i>	59
5.1 Conceito e natureza jurídica.....	59
5.2 Distinção perante os ônus reais.....	62
Capítulo II ► Posse	67
1. Breve histórico da posse	68
2. Teorias e definição da posse	68
2.1 Teoria subjetiva (clássica) de Savigny.....	68
2.2 Teoria objetiva de Ihering.....	70
2.3 Definição da posse	73
3. Natureza da posse	74
4. A função social da posse e o direito de moradia.....	78
4.1 Generalidades: a posse vocacionada à pessoa humana.....	79
4.2 A desapropriação judicial indireta (ou desapropriação privada)	85
4.3 A legitimação da posse	100
4.4 A posse e os conflitos multitudinários.....	105
4.4.1 A tensão entre posse e propriedade.....	105
4.4.2 Intervenção do Ministério Público	107
4.4.3 As invasões coletivas	112
4.4.4 As ocupações coletivas	117
5. Objeto da posse.....	122
6. Desdobramento da posse.....	126

7. Composse.....	131
8. Detenção.....	135
9. Classificação da posse.....	149
9.1 Vícios objetivos da posse.....	150
9.2 Vício subjetivo da posse.....	156
10. Interversão (convalescimento) da posse	162
11. Aquisição e perda da posse de bens imóveis – estado da arte.....	165
11.1 Modos de aquisição e perda da posse de bens imóveis	166
11.1.1 Modos clássicos de aquisição e perda da posse imobiliária.....	166
11.1.2 Aquisição e perda da posse imobiliária na contemporaneidade	174
11.1.2.1 A aquisição da posse coletiva.....	175
11.1.2.2 Aquisição titulada da posse de bens públicos.....	179
11.2 Conclusão	183
12. Efeitos.....	184
12.1 Direito aos frutos	184
12.2 Responsabilidade civil do possuidor	188
12.3 Direito às benfeitorias	190
12.3.1 Noções gerais.....	190
12.3.2 As benfeitorias e a posse.....	192
12.3.3 As benfeitorias e o direito de retenção.....	196
12.3.4 As benfeitorias e a posse derivada de relações contratuais	202
12.4 Direito à usucapião.....	205
12.5 Ações possessórias	206
12.5.1 Fundamentos da proteção possessória	206
12.5.2 A tutela jurisdicional da posse.....	208
12.5.3 As ações possessórias em espécie	218
12.5.3.1 Reintegração de posse	221
12.5.3.2 Manutenção de posse	228
12.5.3.3 Interdito proibitório	230
12.5.3.4 Autoexecutoriedade	233
12.5.4 Aspectos processuais das ações possessórias.....	236
12.5.4.1 Aspectos gerais.....	236
12.5.4.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos.....	247
12.5.4.2.1 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força Velha”	250
12.5.4.2.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força nova”	257
12.5.4.3 Natureza dúplice das possessórias.....	257
12.5.4.4 Fungibilidade das possessórias.....	259
12.5.4.5 Cumulação de pedidos	262
12.5.4.6 Competência para processar e julgar a ação possessória.....	264
12.6 A tutela da posse por outros mecanismos	265
12.6.1 Imissão de posse.....	265
12.6.2 Ação de nunciação de obra nova.....	268

Capítulo III ► Propriedade 271

1. Breve histórico da propriedade	272
2. Propriedade e domínio.....	278

3. Da propriedade às (novas) propriedades.....	282
3.1 Propriedades <i>versus</i> propriedades.....	283
3.2 A propriedade intelectual	288
4. O direito fundamental de propriedade como garantia de liberdade.....	297
5. O direito fundamental à propriedade como acesso.....	303
5.1 O acesso ao mínimo existencial.....	303
5.2 O acesso pela multipropriedade	310
6. Estrutura do direito de propriedade.....	311
6.1 Faculdade de usar	313
6.2 Faculdade de gozar	314
6.3 Faculdade de dispor	315
6.4 Faculdade de reivindicar	317
7. Principais atributos da propriedade	320
7.1 Exclusividade.....	321
7.2 Perpetuidade.....	323
7.3 Elasticidade e consolidação	324
8. Função social das propriedades	326
8.1 Generalidades.....	326
8.2 Noção de função social	328
8.3 A propriedade como direito subjetivo com função social.....	330
8.4 A propriedade como relação jurídica complexa	340
8.5 Função social da propriedade urbana	342
8.6 Função social da propriedade rural.....	358
8.7 Função social das diversas propriedades.....	373
8.8 Síntese da função social.....	384
8.9 As multitularidades: para além da função social.....	389
9. A extensão das faculdades da propriedade	392
10. Da descoberta	394
11. Modos de aquisição da propriedade imobiliária	397
11.1 Registro.....	398
11.1.1 Princípios regentes.....	398
11.1.2 Da relação obrigacional para a eficácia real	399
11.1.3 Aproximação entre o título e o modo.....	405
11.1.4 Princípio da concentração na matrícula imobiliária – Lei n. 13.097/15	409
11.1.5 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) – Lei n. 14.382/22	415
11.1.6 Função social registral	417
11.1.7 Atributos do registro	420
11.1.8 Distinções terminológicas.....	442
11.1.9 O Ato Notarial Eletrônico, a Matrícula Notarial Eletrônica e a assinatura digital: A propriedade digital e o registro público no século XXI	446
11.2 Usucapião	453
11.2.1 Breve histórico	453
11.2.2 Conceito e natureza jurídica.....	454
11.2.3 Requisitos da usucapião.....	457
11.2.3.1 Requisitos pessoais	457
11.2.3.2 Requisitos reais	463
11.2.3.3 Requisitos formais.....	473

11.2.4	Usucapião extraordinária	473
11.2.5	Usucapião ordinária	480
11.2.5.1	Justo título	481
11.2.5.2	Boa-fé	486
11.2.6	Usucapião tabular.....	487
11.2.7	Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária.....	489
11.2.8	Usucapião especial (urbana).....	492
11.2.9	Usucapião urbana coletiva	502
11.2.10	Usucapião rural.....	508
11.2.11	Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos).....	512
11.2.12	Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17).....	525
11.2.13	Usucapião indígena	531
11.2.14	Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola.....	532
11.2.15	Usucapião pró-família.....	534
11.2.16	Questões procedimentais e processuais da usucapião	539
11.2.17	Usucapião como defesa.....	547
11.3	Acessão.....	552
11.3.1	Acessão natural.....	553
11.3.2	Acessão artificial – construções e plantações	555
11.3.2.1	Aspectos gerais.....	555
11.3.2.2	A tensão entre a propriedade e a posse	558
11.3.2.3	A desapropriação no interesse privado.....	562
11.4	Legitimação fundiária.....	565
12.	Modos de perda da propriedade	571
12.1	Alienação	573
12.2	Renúncia.....	574
12.3	Abandono.....	576
12.4	Perecimento.....	582
12.5	Desapropriação	583
13.	Modos de aquisição da propriedade móvel	586
13.1	Ocupação.....	587
13.2	Achado do tesouro	588
13.3	Especificação	590
13.4	Confusão, comissão e adjunção.....	591
13.5	Usucapião	593
13.6	Tradição	596
14.	Propriedade resolúvel e <i>ad tempus</i>	603
15.	A propriedade aparente.....	606
15.1	A fragmentação do direito de propriedade	606
15.2	O significado da propriedade aparente	607
15.3	Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade	609
16.	Propriedade fiduciária	613
16.1	Noções introdutórias	613
16.2	Conceito, elementos e natureza jurídica.....	615
16.3	Constituição da propriedade fiduciária	619
16.4	Características da propriedade fiduciária	623
16.5	O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil.....	635

16.6	A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69	640
16.7	O fim da prisão civil do depositário infiel	650
16.8	A propriedade fiduciária de bens imóveis (Lei n. 9.514/97 atualizada pela Lei n. 13.465/17).....	656
16.9	A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil.....	675
16.10	Propriedade fiduciária e reserva de domínio.....	686
17.	Propriedade superficiária.....	692
17.1	Conceito e natureza jurídica.....	693
17.2	Conteúdo do direito de superfície.....	698
17.3	A superfície e a laje	705
17.4	O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes.....	709
17.5	Extinção do direito de superfície.....	714
17.6	A superfície e outros modelos jurídicos.....	718
18.	A laje.....	721
18.1	Conceito e noções fundamentais	721
18.2	As espécies de laje.....	725
18.3	A natureza jurídica da laje – Direito real de propriedade.....	727
18.4	Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	733
18.4.1	Direitos que tocam ao lajeado.....	733
18.4.2	Deveres do lajeado.....	737
18.4.3	Direitos que tocam ao lajeário.....	738
18.4.4	Deveres do lajeário.....	742
18.5	Modos constitutivos do direito real de laje.....	744
18.6	O direito de preferência.....	754
18.7	Formas extintivas do direito real de laje.....	760

Capítulo IV ► Direitos de vizinhança..... 765

1.	Noções gerais.....	766
2.	Uso anormal da propriedade.....	770
2.1	Uso normal, causando incômodos normais – solução: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito).....	777
2.2	Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários – solução: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito).....	778
2.3	Uso anormal, causando danos anormais, sem justificção social, por inexistir interesse coletivo na atividade – solução: o prejudicado pode exigir a cessação do uso (dano ilícito oriundo de ato ilícito).....	780
3.	Árvores limítrofes.....	782
4.	Passagem forçada.....	783
5.	Da passagem de cabos e tubulações.....	786
6.	Das águas.....	787
7.	Limites entre prédios e direito de tapagem.....	791
8.	Direito de construir.....	797
8.1	O direito de construir e a função social da propriedade.....	797
8.2	O direito de construir no Código Civil.....	800

Capítulo V ► Condomínio..... 807

1.	Noções gerais.....	808
----	--------------------	-----

2. Condomínio ordinário.....	810
2.1 Classificação.....	810
2.2 Conteúdo da cotitularidade	812
2.3 Exercício da cotitularidade.....	818
2.4 Extinção do condomínio voluntário	820
2.5 Administração do condomínio.....	824
2.6 Condomínio necessário.....	827
3. Condomínio edilício.....	829
3.1 Noções gerais.....	829
3.2 Natureza jurídica.....	836
3.3 Elementos constitutivos	840
3.3.1 Convenção de condomínio.....	843
3.3.2 Regimento interno.....	851
3.4 Direitos dos condôminos.....	852
3.5 Deveres dos condôminos.....	862
3.6 As sanções punitivas condominiais.....	871
3.7 O inadimplemento condominial	881
3.8 Administração do condomínio.....	885
3.8.1 Síndico.....	885
3.8.2 Assembleia geral.....	893
3.8.3 Conselho fiscal	901
3.9 Extinção do condomínio edilício.....	902
3.10 O condomínio e o direito real de laje.....	903
4. O condomínio de casas.....	907
5. O condomínio de lotes.....	908
5.1 Os “Loteamentos fechados”	908
5.2 Os condomínios de lotes	913
5.3 O loteamento de acesso controlado	916
6. O condomínio urbano simples	918
7. O condomínio em Multipropriedade.....	921
7.1 Noções gerais.....	921
7.2 A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18)	924
8. O fundo de investimento	932

Capítulo VI ► Direitos reais em coisa alheia 943

1. Introdução.....	944
2. A função social dos direitos reais sobre coisa alheia.....	946
3. Direitos reais de fruição.....	947
3.1 Enfitese.....	948
3.1.1 Supressão do instituto no Código Civil de 2002.....	948
3.1.2 Noções gerais	950
3.1.3 Objeto.....	951
3.1.4 Modos de aquisição.....	953
3.1.5 Conteúdo	954
3.1.6 Modos de extinção (art. 692 do CC/1916).....	957
3.1.7 Peculiaridades	958
3.2 Servidão.....	959

3.2.1	Breve histórico	959
3.2.2	Conceito e natureza jurídica	960
3.2.3	Distinções necessárias	964
3.2.4	Classificação	966
3.2.5	Modos de constituição	968
3.2.6	Exercício	971
3.2.7	Extinção	976
3.2.8	Tutela processual das servidões	980
3.3	Usufruto	981
3.3.1	Conceito e características	981
3.3.2	Distinções necessárias	984
3.3.3	Objeto	987
3.3.4	Modos de constituição	989
3.3.5	Direitos do usufrutuário	998
3.3.6	Obrigações do usufrutuário	1003
3.3.7	Extinção	1007
3.4	Direito real de uso	1016
3.4.1	O modelo do Código Civil	1016
3.4.2	A concessão de direito real de uso	1018
3.4.3	Concessão de uso especial para fins de moradia	1020
3.5	Direito real de habitação	1023
4.	Direitos reais de garantia	1028
4.1	Teoria geral	1028
4.1.1	Características dos direitos reais de garantia	1032
4.1.2	Princípios básicos dos direitos de garantia	1046
4.1.3	Distinção entre direitos de garantia e de gozo	1049
4.1.4	O agente de garantias	1051
4.2	Penhor	1053
4.2.1	Noções introdutórias	1053
4.2.2	Características do penhor	1057
4.2.3	Direitos e obrigações do credor pignoratício	1059
4.2.4	Extinção do penhor	1064
4.2.5	Modalidades de penhor	1067
4.2.5.1	Penhor rural	1067
4.2.5.2	Penhor industrial e mercantil	1072
4.2.5.3	Penhor de direitos e títulos de crédito	1073
4.2.5.4	Penhor de veículos	1078
4.2.5.5	Penhor legal	1080
4.3	Hipoteca	1084
4.3.1	A hipoteca e o mercado	1084
4.3.2	Noções gerais	1086
4.3.3	Modalidades de hipoteca	1091
4.3.3.1	Hipoteca convencional	1091
4.3.3.2	Hipoteca legal	1105
4.3.3.3	Hipoteca judiciária	1108
4.3.3.4	Hipotecas especiais	1109
4.3.3.5	Hipoteca censual	1111
4.3.4	Remição da hipoteca	1115

4.3.5	Extinção da hipoteca.....	1119
4.4	Anticrese	1121
5.	Direito Real à Aquisição – Promessa de Compra e Venda.....	1125
5.1	Noções gerais.....	1125
5.2	A promessa como contrato preliminar	1127
5.2.1	Noções gerais	1127
5.2.2	Eficácia obrigacional.....	1131
5.2.3	A eficácia real do contrato preliminar	1141
5.2.4	O contrato preliminar impróprio	1143
5.2.5	A adjudicação compulsória extrajudicial – Lei 14.382/22 e Provimento 150/23 do CNJ	1149
5.3	A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais.....	1153
5.4	A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18	1159
5.4.1	Noções gerais	1159
5.4.2	A resilição unilateral dos contratos imobiliários.....	1161
5.4.3	O distrato e a resolução dos contratos imobiliários.....	1162
5.5	A desjudialização do cancelamento da promessa: Lei 14.382/22.....	1171
5.6	Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda	1173

Bibliografia	1185
---------------------------	-------------