

Sumário

Parte I – CONTRATOS

Capítulo I ▶ OS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS	25
1. Introdução: O Estado Principiológico	25
2. Princípio da Autonomia. Da Autonomia da Vontade à Autonomia Privada	26
3. Princípio do Relativismo ou da Relatividade dos Efeitos do Contrato	34
3.1. Estipulação em Favor de Terceiros ou Contrato em Favor de Terceiro	37
3.2. Promessa de Fato de Terceiro, Contrato por Terceiro ou Contrato por Outrem	42
3.3. Contrato com Pessoa a Declarar ou a Nomear	45
4. Princípio da Força Obrigatória, Intangibilidade ou Força Vinculante dos Contratos. O <i>Pacta Sunt Servanda</i>	49
4.1. Teoria da Imprevisão e Análise da Onerosidade Excessiva	50
5. Princípio da Boa-Fé	62
5.1. Conceitos Parcelares da Boa-Fé Objetiva	74
5.1.1. <i>Nemo Potest Venire Contra Factum Proprium</i> . A Proibição do Comportamento Contraditório	74
5.1.2. <i>Supressio</i> e <i>Surrectio</i>	76
5.1.3. <i>Tu Quoque</i>	79
5.1.4. <i>Exceptio doli</i>	81
5.1.5. Cláusula de Stoppel ou de <i>Estoppel</i>	81
5.1.6. <i>Duty to Mitigate the Own Loss</i>	82
5.1.7. <i>Narchfrist</i>	84
6. Princípio da Função Social dos Contratos. A Tutela Interna e Externa do Crédito	85
7. Princípio da Equivalência Material ou da Justiça Contratual	96
Capítulo II ▶ FORMAÇÃO DOS CONTRATOS	101
1. A Importância dos Contratos e a sua Evolução Histórica	101
2. Tratativas, Negociações Preliminares ou Fase de Pontuação (<i>Pontuazione</i>)	103
3. Proposta, Oferta ou Policitação	107
4. Aceitação ou Oblação	117
Capítulo III ▶ A INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS	125
1. Noções Introdutórias	125
2. Regras de Interpretação	127
3. A Interpretação dos Contratos de Adesão	134

Capítulo IV ▶ CONTRATO PRELIMINAR	139
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica.....	139
2. Disciplina Jurídica no Vigente Código Civil.....	142
3. Classificação do Contrato Preliminar.....	145
4. É Possível a Promessa de Doação?.....	147
5. A Promessa de Compra e Venda de Imóveis e o Direito Real de Aquisição.....	157
Capítulo V ▶ VÍCIOS REDIBITÓRIOS	169
1. Conceito e Elementos Caracterizadores.....	169
2. Tutela Jurídica do Lesado.....	174
Capítulo VI ▶ EVICÇÃO	185
1. Conceito, Fundamento e Personagens	185
2. Requisitos Configuradores da Evicção.....	187
3. Direitos do Evicto	195
4. Como Exercitar a Prerrogativa da Evicção?.....	200
Capítulo VII ▶ A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).....	205
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica.....	205
2. Elementos Caracterizadores.....	210
3. Restrição da Aplicação do Instituto	211
4. Exceção de Reforço de Garantia.....	214
Capítulo VIII ▶ EXTINÇÃO DOS CONTRATOS	217
1. Introdução.....	217
2. Sistematização do Tema.....	218
3. Extinção Natural (Normal) dos Contratos.....	219
4. Extinção Anormal dos Contratos.....	220
4.1. Extinção Anormal por Causa Anterior ou Contemporânea à Formação do Contrato.....	220
4.2. Extinção Anormal por Causa Superveniente à Formação dos Contratos....	225
4.2.1. Resilição.....	225
4.2.2. Resolução.....	233
4.2.3. Rescisão	242
Capítulo IX ▶ O DIREITO INTERTEMPORAL E OS CONTRATOS.....	245

Parte II – CONTRATOS EM ESPÉCIE

Capítulo I ▶ COMPRA E VENDA.....	255
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	255
2. Elementos da Compra e Venda	259

2.1. Consentimento.....	259
2.1.1. Venda de Ascendente para Descendente.....	261
2.1.2. Venda de Imóvel por Pessoa Casada: Outorga Conjugal.....	264
2.1.3. Venda entre cônjuges.....	268
2.1.4. Venda de Bem Condominial e Venda de Fração Ideal de Condomínio.....	269
2.1.5. Nulidade da Venda Realizada por Administrador de Bens Alheios ...	272
2.2. Preço.....	274
2.3. Coisa	278
3. Efeitos Principais da Compra e Venda	279
3.1. Vícios Redibitórios.....	281
3.2. Perda ou Deterioração da Coisa.....	281
3.3. Despesas com a Tradição e com o Registro Civil.....	282
4. Situações Especiais de Compra e Venda.....	283
4.1. Venda por Amostras.....	283
4.2. Venda <i>ad corpus</i> e Venda <i>ad mensuram</i>	284
5. Cláusulas Especiais (Adjetas) na Compra e Venda	286
5.1. Retrovenda	286
5.2. Venda a Contento e Venda Sujeita à Prova.....	289
5.3. Preempção ou Preferência Convencional.....	290
5.4. Venda com Reserva de Domínio	291
5.5. Venda sobre Documentos	293
5.6. Venda de Coisas Conjuntas	293
Capítulo II ▶ TROCA OU PERMUTA (ESCAMBO, BARGANHA OU PERMUTAÇÃO).....	295
1. Conceito, Classificação e Natureza Jurídica.....	295
2. Sujeitos e Objeto.....	296
3. Regime Jurídico: Aplicação Subsidiária das Normas da Compra e Venda.....	296
Capítulo III ▶ CONTRATO ESTIMATÓRIO	301
1. Conceito	301
2. Modalidade Obrigacional: Obrigação Alternativa ou Facultativa?.....	305
3. Características.....	307
4. Regras Específicas	308
Capítulo IV ▶ DOAÇÃO	313
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	313
1.1. O Problema da Aceitação	315
2. Objeto da Doação.....	317
3. Promessa de Doação	318
4. Espécies de Doação	320
5. Restrições Legais.....	334
6. Da Extinção do Contrato de Doação: Hipóteses Gerais e Hipóteses Específicas.....	336

6.1. Revogação por Descumprimento de Encargo	336
6.2. Revogação Por Ingratidão do Donatário.....	337
Capítulo V ▶ LOCAÇÃO DE COISAS.....	341
1. Nota Introdutória: Conceito, Elementos e Natureza Jurídica	341
2. Obrigações do Locador	344
3. Obrigações do Locatário	348
4. Locação por Tempo Determinado.....	349
5. A Alienação do Bem Durante a Locação.....	351
6. A Morte dos Contratantes.....	353
7. Legislação Extravagante: Locação de Imóveis Urbanos	354
7.1. Incidência da Norma	355
7.2. A Solidariedade e a Sublocação	356
7.3. O Prazo de Vigência do Contrato e a Vênia Conjugal.....	357
7.4. As Hipóteses de Desfazimento do Contrato e as Situações em que o Contrato Não Será Extinto	357
7.5. O Aluguel.....	358
7.6. Obrigações do Locador.....	359
7.7. Obrigações do Locatário.....	360
7.8. Direito de Preferência	362
7.9. As Benfeitorias.....	364
7.10. Garantias Locatícias	364
7.11. Penalidades Criminais e Cíveis	365
7.12. Locação Residencial.....	366
7.13. Locação Para Temporada	367
7.14. Locação Não Residencial. A Renovação Compulsória	367
7.15. Aspectos Processuais.....	370
8. Extinção da Locação.....	376
Capítulo VI ▶ EMPRÉSTIMO	379
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	379
2. Do Comodato e seu Regime Jurídico	380
2.1. Caracteres do Contrato de Comodato	386
2.2. Dos Direitos e Deveres do Comodatário	387
2.3. Dos Direitos e Deveres do Comodante.....	389
2.4. Extinção do Comodato	389
3. Do Mútuo e do seu Regime Jurídico	390
3.1. Mútuo Feneratício (Oneroso)	391
3.2. Extinção do Mútuo.....	392
Capítulo VII ▶ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	393
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica da Prestação de Serviço.....	393
2. O Objeto da Prestação de Serviço	394

3. A Forma e a Assinatura a Rogo.....	396
4. A Retribuição (Remuneração, Preço, Honorários, Soldadas ou Salário): Fixação e Momento do Pagamento	397
5. A Duração do Contrato e a Possibilidade de Renovação	399
6. A Extinção do Contrato	400
Capítulo VIII ► EMPREITADA	405
1. Nota Introdutória. Conceito, Sujeitos e Natureza Jurídica da Empreitada	405
2. Modalidades de Empreitada	408
2.1. Empreitada de Trabalho.....	409
2.2. Empreitada Mista ou de Materiais.....	410
2.3. Empreitada por Administração	411
3. A Conclusão da Obra e a Responsabilidade Civil.....	411
4. Do Preço da Empreitada	414
5. Extinção da Empreitada	418
Capítulo IX ► MANDATO	419
1. Nota Introdutória: Conceito, Natureza Jurídica e Diferença entre Mandato e Procuração	419
2. Mandato Expresso x Mandato Tácito.....	423
3. Classificação	423
3.1. Quanto à Origem: Mandato Legal, Judicial e Convencional	424
3.2. Quanto à Remuneração	424
3.3. Quanto aos Sujeitos.....	425
3.4. Quanto à Forma	426
3.5. Quanto aos Poderes: Geral e Especial	427
4. O Mandato no Plano da Eficácia	428
4.1. Atos Praticados por quem não Tenha Mandato	428
4.2. Os Atos Praticados pelo Mandatário em Nome Próprio (e não em Nome do Mandante)	428
4.3. O Direito de Retenção	429
4.4. O Exercício em Excesso dos Poderes do Mandato	429
4.5. A Legitimação para Celebrar Mandato	429
4.6. Substabelecimento	430
5. Mandato Judicial	430
6. Das Obrigações do Mandatário	433
7. Das Obrigações do Mandante.....	435
8. Irrevogabilidade do Mandato.....	437
8.1. A Irrevogabilidade Relativa ou Mitigada pela Autonomia Privada	437
8.2. A Irrevogabilidade Absoluta ou Imposta por Norma de Ordem Pública.....	437
9. Da Extinção do Mandato	438

Capítulo X ▶ COMISSÃO	441
1. Conceito.....	441
2. Remuneração	442
3. Diferenciações Relevantes	444
3.1. Contrato de Comissão versus Contrato de Mandato.....	444
3.2. Contrato de Comissão versus Contrato de Agência e Distribuição	444
3.3. Contrato de Comissão versus Contrato de Corretagem	445
3.4. Contrato de Comissão versus Contrato Estimatório	445
3.5. Contrato de Comissão versus Contrato de Franquia	445
4. Direitos e Deveres do Comissário	445
5. Direitos e Deveres do Comitente	449
6. Extinção	450
Capítulo XI ▶ AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO.....	453
1. Conceito.....	453
2. Traços Marcantes do Contrato de Agência	457
3. Traços Marcantes do Contrato de Distribuição	458
4. Remuneração	458
5. Extinção do Contrato.....	462
Capítulo XII ▶ CORRETAGEM	465
1. Conceito.....	465
2. Sujeitos do Contrato de Corretagem.....	467
3. Características do Contrato de Corretagem.....	470
4. Direitos e Deveres do Corretor	473
5. Remuneração do Corretor	475
6. Extinção do Contrato de Corretagem	480
Capítulo XIII ▶ TRANSPORTE	481
1. Conceito e Natureza Jurídica	481
2. Espécies de Transporte.....	488
3. Disposições Gerais do Contrato de Transporte.....	489
4. Transporte de Pessoas.....	491
5. Transporte de Coisas ou de Mercadorias	503
6. Direitos e Deveres do Transportador.....	508
7. Direitos e Deveres do Passageiro.....	509
Capítulo XIV ▶ CONSTITUIÇÃO DE RENDA	511
1. Conceito.....	511
2. Características.....	512
3. Da Vigência da Constituição de Renda	514
4. Um Específico Regramento de Nulidade.....	515

5. Do Direito e Obrigações dos Contratantes	515
6. Hipóteses de Extinção.....	516
Capítulo XV ▶ FIANÇA	517
1. Notas Introdutórias: Conceito e Características	517
2. Espécies de Fiança	524
3. Requisitos Subjetivos e Objetivos da Fiança Convencional.....	525
4. Efeitos da Fiança	529
4.1. Benefício de Ordem ou Excussão	529
4.2. Fiança Conjunta – Também Chamada de Coletiva ou Cofiança – e o Benefício de Divisão	531
4.3. Sub-rogação Legal.....	532
4.4. Direito de Execução do Fiador em Virtude de Credor Desidioso	533
5. Extinção ou Exoneração da Fiança	533
Capítulo XVI ▶ DA TRANSAÇÃO	541
1. Conceito e Características.....	541
2. Regime Jurídico e Espécies	541
3. Extinção	542
Capítulo XIII ▶ DO COMPROMISSO	543
1. Conceito e Características.....	543
2. Regime Jurídico	543
3. Da Extinção	544
Capítulo XVIII ▶ DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	545
1. Conceito e Características.....	545
2. O Agente de Garantia	545
3. Da Extinção	547
Capítulo XIX ▶ DO CONTRATO DE DEPÓSITO	549
1. Conceito e Características.....	549
2. Da Extinção	552
Capítulo XX ▶ DO CONTRATO DE JOGO OU APOSTA	553
1. Conceito e Características.....	553
2. Da Extinção	554

Parte III – DIREITOS REAIS

Capítulo I ▶ INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS	557
1. Conceito.....	557
2. A Classificação dos Direitos Reais.....	558

Capítulo II ▶ POSSE.....	559
1. Nota Introdutória. Por que Proteger a Posse?	559
2. Teorias Explicativas	559
3. Mas Afinal, O Que é a Posse?	562
4. Posse versus Detenção.....	567
5. A Aquisição da Posse	572
6. A Perda da Posse	575
7. Classificação da Posse	576
7.1. Posse Direta versus Posse Indireta. Os Desdobramentos da Posse.....	576
7.2. Comosse ou comopossessão	578
7.3. Posse Justa versus Posse Injusta. Vícios Objetivos da Posse	579
7.4. Posse de Boa-fé versus Posse de Má-fé. Vícios Subjetivos da Posse.....	581
7.4.1. Consequências da Boa-Fé e da Má-Fé da Posse (Efeitos da Posse)	583
7.5. Posse Nova e Posse Velha.....	586
7.6. Posse Natural e Posse Civil ou Jurídica.....	587
7.7. Posse <i>ad interdicta</i> e Posse <i>ad usucapionem</i>	587
 Capítulo III ▶ PROPRIEDADE	 589
1. A Função Social da Propriedade.....	589
2. Conceito. Afinal, O que é a Propriedade?	593
3. Extensão e Caracteres	596
4. Descoberta	597
5. Modalidades	598
5.1. Propriedade Resolúvel.....	598
5.1.1. Propriedade Resolúvel Fiduciária	600
5.2. Propriedade Aparente	602
6. Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel	603
6.1. Acessões Naturais e Artificiais.....	603
6.2. Aquisição pela Usucapião de Bem Imóvel	607
6.3. Aquisição do Bem Imóvel pelo Registro do Título	633
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.....	637
7. Formas de Aquisição da Propriedade Móvel (arts. 1.260/1.274, CC)	649
8. A perda da propriedade (artS. 1.275 e 1.276, CC).....	655
9. Responsabilidade civil do proprietário.....	656
 Capítulo IV ▶ CONDOMÍNIO	 657
1. Notas Introdutórias: Pluralidade de Sujeitos e Unicidade de Objeto.....	657
1.1. Espécies ou Modalidades de Condomínio.....	658
1.1.1. Condomínio Geral (Comum ou Tradicional). Modalidade Voluntária ...	660
1.1.2. Condomínio Edifício ou Por Unidades Autônomas.....	669
1.1.3. Condomínio de Lotes.....	692

1.1.4. O <i>Time-Sharing</i> ou a Multipropriedade Imobiliária	695
1.1.5. O Fundo de Investimento	703
Capítulo V ► DIREITO DE VIZINHANÇA	705
1. Visão Geral do Direito de Vizinhança no Código Civil	705
2. Conceito do Direito de Vizinhança	708
2.1. A Vedação ao Uso Anormal da Propriedade	709
2.2. Árvores Limítrofes	711
2.3. Passagem Forçada e Passagem de Cabos e Tubulações	713
2.4. Das Águas.....	716
2.5. Dos Limites entre os Prédios: Direito de Tapagem.....	720
2.6. Direito de Construir.....	722
Capítulo VI ► DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO NA COISA ALHEIA.....	727
1. Nota Introdutória	727
2. Do Direito de Superfície.....	728
3. Do direito real de laje	733
4. Das Servidões.....	736
4.1. Classificação das Servidões	738
4.2. Forma de Constituição das Servidões.....	739
4.3. Do Exercício das Servidões	741
4.4. Da Extinção das Servidões	742
5. Do Usufruto	744
5.1. Formas de Constituição	745
5.2. Características do Usufruto	747
5.3. Direitos e Deveres do Usufrutuário	748
5.4. Usufruto de Título de Crédito.....	751
5.5. Usufruto sobre Rebanho	751
5.6. A Extinção do Usufruto	752
6. Do Uso	754
7. Da Habitação	756
Capítulo VII ► DIREITOS REAIS DE GARANTIA.....	761
1. Noções Introdutórias. Teoria Geral.....	761
2. Caracteres dos Direitos Reais de Garantia.....	762
3. Requisitos dos Direitos Reais de Garantia	766
4. Princípios Específicos dos Direitos Reais de Garantia.....	768
5. Do Penhor.....	770
5.1. Direitos do Credor Pignoratício.....	771
5.2. Deveres do Credor Pignoratício	772
5.3. Modalidades de Penhor Especiais.....	775
5.3.1. Penhor Rural.....	775
5.3.2. Penhor Industrial e Mercantil.....	778

5.3.3. Penhor de Direitos e Títulos de Créditos.....	779
5.3.4. Penhor de Veículos.....	781
5.3.5. Penhor Legal.....	783
5.4. Da Extinção do Penhor.....	785
6. Hipoteca.....	787
6.1. Modalidades de Hipoteca.....	790
6.1.1. <i>Hipoteca Convencional</i>	791
6.1.2. Hipoteca Legal.....	792
6.1.3. Hipoteca Judiciária.....	793
6.1.4. Hipotecas Especiais de Navios e Aeronaves.....	794
6.1.5. Hipoteca Censual.....	794
6.2. Remição da Hipoteca.....	795
6.3. Extinção da Hipoteca.....	795
7. Anticrese.....	796