

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	38
2.3 Preferência.....	40
2.4 Taxatividade	42
2.5 Tipicidade	44
3. A aproximação entre as situações jurídicas reais e obrigacionais	50
4. Classificação.....	56
5. Obrigações <i>propter rem</i>	60
5.1 Conceito e natureza jurídica.....	60
5.2 Distinção perante os ônus reais.....	63
 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	79
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	99
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	116
5. Objeto da posse.....	121
6. Desdobramento da posse.....	124
7. Composse.....	130
8. Detenção.....	134
9. Classificação da posse.....	147
9.1 Vícios objetivos da posse.....	148
9.2 Vício subjetivo da posse.....	154

10. Interservação (convalescimento) da posse	160
11. Aquisição e perda da posse de bens imóveis – estado da arte.....	164
11.1 Modos de aquisição e perda da posse de bens imóveis	164
11.1.1 Modos clássicos de aquisição e perda da posse imobiliária.....	164
11.1.2 Aquisição e perda da posse imobiliária na contemporaneidade	172
11.1.2.1 A aquisição da posse coletiva.....	173
11.1.2.2 Aquisição titulada da posse de bens públicos.....	177
11.2 Conclusão	181
12. Efeitos.....	182
12.1 Direito aos frutos	182
12.2 Responsabilidade civil do possuidor	186
12.3 Direito às benfeitorias	188
12.3.1 Noções gerais.....	188
12.3.2 As benfeitorias e a posse.....	190
12.3.3 As benfeitorias e o direito de retenção.....	194
12.3.4 As benfeitorias e a posse derivada de relações contratuais	199
12.4 Direito à usucapião.....	202
12.5 Ações possessórias	202
12.5.1 Fundamentos da proteção possessória.....	202
12.5.2 A tutela jurisdicional da posse.....	204
12.5.3 As ações possessórias em espécie	214
12.5.3.1 Reintegração de posse	217
12.5.3.2 Manutenção de posse	224
12.5.3.3 Interdito proibitório	226
12.5.3.4 Autoexecutoriedade	229
12.5.4 Aspectos processuais das ações possessórias.....	232
12.5.4.1 Aspectos gerais.....	232
12.5.4.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos.....	242
12.5.4.2.1 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força Velha”.....	245
12.5.4.2.2 O processo nos conflitos possessórios coletivos de “Força nova”.....	252
12.5.4.3 Natureza dúplice das possessórias.....	252
12.5.4.4 Fungibilidade das possessórias.....	254
12.5.4.5 Cumulação de pedidos	256
12.5.4.6 Competência para processar e julgar a ação possessória.....	259
12.6 A tutela da posse por outros mecanismos	259
12.6.1 Imissão de posse.....	260
12.6.2 Ação de nunciação de obra nova.....	262

Capítulo III ► Propriedade	267
1. Breve histórico da propriedade	268
2. Propriedade e domínio.....	275
3. Da propriedade às (novas) propriedades.....	279
3.1 Propriedades versus propriedades.....	279
3.2 A propriedade intelectual	284
4. O direito fundamental de propriedade como garantia de liberdade.....	294
5. O direito fundamental à propriedade como acesso.....	299

5.1	O acesso ao mínimo existencial.....	299
5.2	O acesso pela multipropriedade	306
6.	Estrutura do direito de propriedade.....	308
6.1	Faculdade de usar	309
6.2	Faculdade de gozar	310
6.3	Faculdade de dispor	312
6.4	Faculdade de reivindicar	314
7.	Principais atributos da propriedade	317
7.1	Exclusividade.....	317
7.2	Perpetuidade.....	319
7.3	Elasticidade e consolidação	321
8.	Função social das propriedades	323
8.1	Generalidades.....	323
8.2	Noção de função social	324
8.3	A propriedade como direito subjetivo com função social.....	327
8.4	A propriedade como relação jurídica complexa	336
8.5	Função social da propriedade urbana	339
8.6	Função social da propriedade rural.....	354
8.7	Função social das diversas propriedades.....	369
8.8	Síntese da função social.....	380
8.9	As mult titularidades: para além da função social.....	384
9.	A extensão das faculdades da propriedade	387
10.	Da descoberta	389
11.	Modos de aquisição da propriedade imobiliária	393
11.1	Registro.....	394
11.1.1	Princípios regentes.....	394
11.1.2	Da relação obrigacional para a eficácia real	395
11.1.3	Aproximação entre o título e o modo.....	401
11.1.4	Princípio da concentração na matrícula imobiliária – Lei n. 13.097/15	405
11.1.5	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) – Lei n. 14.382/22	411
11.1.6	Função social registral	413
11.1.7	Atributos do registro	416
11.1.8	Distinções terminológicas.....	438
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	442
11.2	Usucapião	449
11.2.1	Breve histórico	449
11.2.2	Conceito e natureza jurídica	450
11.2.3	Requisitos da usucapião.....	453
11.2.3.1	Requisitos pessoais	453
11.2.3.2	Requisitos reais	458
11.2.3.3	Requisitos formais.....	468
11.2.4	Usucapião extraordinária	468
11.2.5	Usucapião ordinária	475
11.2.5.1	Justo título	476
11.2.5.2	Boa-fé	481
11.2.6	Usucapião tabular.....	482

11.2.7	Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária.....	484
11.2.8	Usucapião especial (urbana).....	487
11.2.9	Usucapião urbana coletiva	497
11.2.10	Usucapião rural.....	503
11.2.11	Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos).....	507
11.2.12	Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17)	520
11.2.13	Usucapião indígena	525
11.2.14	Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola.....	526
11.2.15	Usucapião pró-família.....	528
11.2.16	Questões procedimentais e processuais da usucapião	533
11.2.17	Usucapião como defesa.....	541
11.3	Acessão	546
11.3.1	Acessão natural.....	547
11.3.2	Acessão artificial – construções e plantações	549
11.3.2.1	Aspectos gerais.....	549
11.3.2.2	A tensão entre a propriedade e a posse.....	552
11.3.2.3	A desapropriação no interesse privado.....	556
11.4	Legitimação fundiária.....	560
12.	Modos de perda da propriedade	566
12.1	Alienação	567
12.2	Renúncia.....	568
12.3	Abandono.....	570
12.4	Perecimento.....	576
12.5	Desapropriação	578
13.	Modos de aquisição da propriedade móvel	581
13.1	Ocupação.....	581
13.2	Achado do tesouro.....	583
13.3	Especificação	584
13.4	Confusão, comissão e adjunção.....	586
13.5	Usucapião	587
13.6	Tradição	590
14.	Propriedade resolúvel e ad tempus.....	597
15.	A propriedade aparente.....	600
15.1	A fragmentação do direito de propriedade	600
15.2	O significado da propriedade aparente	601
15.3	Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade	603
16.	Propriedade fiduciária	607
16.1	Noções introdutórias	607
16.2	Conceito, elementos e natureza jurídica.....	610
16.3	Constituição da propriedade fiduciária	613
16.4	Características da propriedade fiduciária	617
16.5	O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil	630
16.6	A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69.....	634
16.7	O fim da prisão civil do depositário infiel	644
16.8	A propriedade fiduciária de bens imóveis (Lei n. 9.514/97 atualizada pela Lei n. 13.465/17).....	651
16.9	A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil.....	669

16.10 Propriedade fiduciária e reserva de domínio.....	680
17. Propriedade superficiária.....	686
17.1 Conceito e natureza jurídica.....	687
17.2 Conteúdo do direito de superfície.....	692
17.3 A superfície e a laje	699
17.4 O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes.....	703
17.5 Extinção do direito de superfície.....	708
17.6 A superfície e outros modelos jurídicos.....	712
18. A laje.....	715
18.1 Conceito e noções fundamentais	715
18.2 As espécies de laje.....	720
18.3 A natureza jurídica da laje – Direito real de propriedade.....	722
18.4 Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	728
18.4.1 Direitos que tocam ao lajeado.....	728
18.4.2 Deveres do lajeado	731
18.4.3 Direitos que tocam ao lajeário.....	732
18.4.4 Deveres do lajeário	737
18.5 Modos constitutivos do direito real de laje	739
18.6 O direito de preferência.....	749
18.7 Formas extintivas do direito real de laje	754

Capítulo IV ► Direitos de vizinhança 761

1. Noções gerais.....	762
2. Uso anormal da propriedade.....	766
2.1 Uso normal, causando incômodos normais – solução: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito).....	773
2.2 Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários – solução: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito).....	774
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).....	776
3. Árvores limítrofes.....	778
4. Passagem forçada	779
5. Da passagem de cabos e tubulações.....	782
6. Das águas	783
7. Limites entre prédios e direito de tapagem.....	788
8. Direito de construir	794
8.1 O direito de construir e a função social da propriedade	794
8.2 O direito de construir no Código Civil	797

Capítulo V ► Condomínio 805

1. Noções gerais.....	806
2. Condomínio ordinário.....	808
2.1 Classificação.....	808
2.2 Conteúdo da cotitularidade	810
2.3 Exercício da cotitularidade	816

2.4	Extinção do condomínio voluntário	818
2.5	Administração do condomínio.....	823
2.6	Condomínio necessário	825
3.	Condomínio edilício.....	827
3.1	Noções gerais.....	827
3.2	Natureza jurídica.....	835
3.3	Elementos constitutivos	839
3.3.1	Convenção de condomínio.....	841
3.3.2	Regimento interno.....	850
3.4	Direitos dos condôminos.....	850
3.5	Deveres dos condôminos	861
3.6	As sanções punitivas condominiais.....	869
3.7	O inadimplemento condominial	880
3.8	Administração do condomínio.....	884
3.8.1	Síndico.....	884
3.8.2	Assembleia geral.....	891
3.8.3	Conselho fiscal	899
3.9	Extinção do condomínio edilício.....	900
3.10	O condomínio e o direito real de laje.....	901
4.	O Condomínio de CASAS	905
5.	O condomínio de lotes	907
5.1	Os “Loteamentos fechados”	907
5.2	Os condomínios de lotes	911
5.3	O loteamento de acesso controlado	915
6.	O Condomínio urbano simples.....	916
7.	O Condomínio em Multipropriedade	919
7.1	Noções gerais.....	919
7.2	A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18)	922
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	Enfiteuse.....	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.....	982
3.3.1	Conceito e características.....	982
3.3.2	Distinções necessárias.....	985
3.3.3	Objeto.....	988
3.3.4	Modos de constituição.....	990
3.3.5	Direitos do usufrutuário.....	999
3.3.6	Obrigações do usufrutuário.....	1004
3.3.7	Extinção.....	1008
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.....	1047
4.1.3	Distinção entre direitos de garantia e de gozo.....	1051
4.1.4	O agente de garantias.....	1053
4.2	Penhor.....	1055
4.2.1	Noções introdutórias.....	1055
4.2.2	Características do penhor.....	1059
4.2.3	Direitos e obrigações do credor pignoratício.....	1060
4.2.4	Extinção do penhor.....	1066
4.2.5	Modalidades de penhor.....	1069
4.2.5.1	Penhor rural.....	1069
4.2.5.2	Penhor industrial e mercantil.....	1074
4.2.5.3	Penhor de direitos e títulos de crédito.....	1076
4.2.5.4	Penhor de veículos.....	1080
4.2.5.5	Penhor legal.....	1082
4.3	Hipoteca.....	1087
4.3.1	A hipoteca e o mercado.....	1087
4.3.2	Noções gerais.....	1089
4.3.3	Modalidades de hipoteca.....	1094
4.3.3.1	Hipoteca convencional.....	1094
4.3.3.2	Hipoteca legal.....	1108
4.3.3.3	Hipoteca judiciária.....	1111
4.3.3.4	Hipotecas especiais.....	1112
4.3.3.5	Hipoteca cedular.....	1114
4.3.4	Remição da hipoteca.....	1118
4.3.5	Extinção da hipoteca.....	1122
4.4	Anticrese.....	1125
5.	Direito Real à Aquisição – Promessa de Compra e Venda.....	1129
5.1	Noções gerais.....	1129

5.2	A promessa como contrato preliminar	1130
5.2.1	Noções gerais	1130
5.2.2	Eficácia obrigacional.....	1134
5.2.3	A eficácia real do contrato preliminar	1144
5.2.4	O contrato preliminar impróprio	1146
5.2.5	A adjudicação compulsória extrajudicial – Lei 14.382/22 e Provimento 150/23 do CNJ.....	1152
5.3	A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais.....	1157
5.4	A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18	1163
5.4.1	Noções gerais	1163
5.4.2	A rescisão unilateral dos contratos imobiliários.....	1164
5.4.3	O distrato e a resolução dos contratos imobiliários	1165
5.5	A desjudialização do cancelamento da promessa: Lei 14.382/22.....	1174
5.6	Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda	1176

Bibliografia	1187
---------------------------	-------------