

Sumário

Parte I – CONTRATOS

Capítulo I ► OS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS	27
1. Introdução: O Estado Principiológico	27
2. Princípio da Autonomia. Da Autonomia da Vontade à Autonomia Privada	28
3. Princípio do Relativismo ou da Relatividade dos Efeitos do Contrato	36
3.1. Estipulação em Favor de Terceiros ou Contrato em Favor de Terceiro	40
3.2. Promessa de Fato de Terceiro, Contrato por Terceiro ou Contrato por Outrem	45
3.3. Contrato com Pessoa a Declarar ou a Nomear	48
4. Princípio da Força Obrigatória, Intangibilidade ou Força Vinculante dos Contratos. O <i>Pacta Sunt Servanda</i>	52
4.1. Teoria da Imprevisão e Análise da Onerosidade Excessiva	53
5. Princípio da Boa-Fé	65
5.1. Conceitos Parcelares da Boa-Fé Objetiva	77
5.1.1. <i>Nemo Potest Venire Contra Factum Proprium</i> . A Proibição do Comportamento Contraditório	77
5.1.2. <i>Supressio</i> e <i>Surrectio</i>	79
5.1.3. <i>Tu Quoque</i>	83
5.1.4. <i>Exceptio doli</i>	84
5.1.5. Cláusula de Stoppel ou de Estoppel	85
5.1.6. <i>Duty to Mitigate the Own Loss</i>	85
5.1.7. <i>Narchfrist</i>	87
6. Princípio da Função Social dos Contratos. A Tutela Interna e Externa do Crédito	88
7. Princípio da Equivalência Material ou da Justiça Contratual	100
Capítulo II ► FORMAÇÃO DOS CONTRATOS	103
1. A Importância dos Contratos e a sua Evolução Histórica	103
2. Tratativas, Negociações Preliminares ou Fase de Pontuação (<i>Pontuazione</i>)	105
3. Proposta, Oferta ou Policitação	109
4. Aceitação ou Oblação	119
Capítulo III ► A INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS	127
1. Noções Introdutórias	127

2. Regras de Interpretação	129
3. A Interpretação dos Contratos de Adesão	136
Capítulo IV ► CONTRATO PRELIMINAR	141
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica	141
2. Disciplina Jurídica no Vigente Código Civil	144
3. Classificação do Contrato Preliminar	147
4. É Possível a Promessa de Doação?	149
5. A Promessa de Compra e Venda de Imóveis e o Direito Real de Aquisição	159
Capítulo V ► VÍCIOS REDIBITÓRIOS	171
1. Conceito e Elementos Caracterizadores	171
2. Tutela Jurídica do Lesado	176
Capítulo VI ► EVICÇÃO	187
1. Conceito, Fundamento e Personagens	187
2. Requisitos Configuradores da Evicção	189
3. Direitos do Evicto	197
4. Como Exercitar a Prerrogativa da Evicção?	202
Capítulo VII ► A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO (<i>EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS</i>)	207
1. Introdução, Conceito e Natureza Jurídica	207
2. Elementos Caracterizadores	212
3. Restrição da Aplicação do Instituto	213
4. Exceção de Reforço de Garantia	216
Capítulo VIII ► EXTINÇÃO DOS CONTRATOS	219
1. Introdução	219
2. Sistematização do Tema	220
3. Extinção Natural (Normal) dos Contratos	221
4. Extinção Anormal dos Contratos	222
4.1. Extinção Anormal por Causa Anterior ou Contemporânea à Formação do Contrato	222
4.2. Extinção Anormal por Causa Superveniente à Formação dos Contratos	227
4.2.1. Resilição	227
4.2.2. Resolução	235
4.2.3. Rescisão	244
Capítulo IX ► O DIREITO INTERTEMPORAL E OS CONTRATOS	247

Parte II – CONTRATOS EM ESPÉCIE

Capítulo I ► COMPRA E VENDA.....	257
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	257
2. Elementos da Compra e Venda	261
2.1. Consentimento.....	261
2.1.1. Venda de Ascendente para Descendente.....	263
2.1.2. Venda de Imóvel por Pessoa Casada: Outorga Conjugal.....	266
2.1.3. Venda entre cônjuges.....	270
2.1.4. Venda de Bem Condominial e Venda de Fração Ideal de Condomínio	271
2.1.5. Nulidade da Venda Realizada por Administrador de Bens Alheios ...	274
2.2. Preço.....	276
2.3. Coisa	280
3. Efeitos Principais da Compra e Venda	281
3.1. Vícios Redibitórios	283
3.2. Perda ou Deterioração da Coisa	283
3.3. Despesas com a Tradição e com o Registro Civil.....	284
4. Situações Especiais de Compra e Venda.....	285
4.1. Venda por Amostras.....	285
4.2. Venda <i>ad corpus</i> e Venda <i>ad mensuram</i>	286
5. Cláusulas Especiais (Adjetas) na Compra e Venda	288
5.1. Retrovenda	289
5.2. Venda a Contento e Venda Sujeita à Prova	292
5.3. Preempção ou Preferência Convencional.....	293
5.4. Venda com Reserva de Domínio	294
5.5. Venda sobre Documentos	295
5.6. Venda de Coisas Conjuntas	296
 Capítulo II ► TROCA OU PERMUTA (ESCAMBO, BARGANHA OU PERMUTAÇÃO)	 297
1. Conceito, Classificação e Natureza Jurídica	297
2. Sujeitos e Objeto	298
3. Regime Jurídico: Aplicação Subsidiária das Normas da Compra e Venda	298
 Capítulo III ► CONTRATO ESTIMATÓRIO	 303
1. Conceito.....	303
2. Modalidade Obrigacional: Obrigação Alternativa ou Facultativa?	307
3. Características	309
4. Regras Específicas	310

Capítulo IV ► DOAÇÃO	317
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	317
1.1. O Problema da Aceitação	319
2. Objeto da Doação.....	321
3. Promessa de Doação	322
4. Espécies de Doação	324
5. Restrições Legais.....	339
6. Da Extinção do Contrato de Doação: Hipóteses Gerais e Hipóteses Específicas.	340
6.1. Revogação por Descumprimento de Encargo	340
6.2. Revogação Por Ingratidão do Donatário.....	341
 Capítulo V ► LOCAÇÃO DE COISAS.....	 345
1. Nota Introdutória: Conceito, Elementos e Natureza Jurídica	345
2. Obrigações do Locador	348
3. Obrigações do Locatário	352
4. Locação por Tempo Determinado.....	353
5. A Alienação do Bem Durante a Locação.....	355
6. A Morte dos Contratantes.....	357
7. Legislação Extravagante: Locação de Imóveis Urbanos	358
7.1. Incidência da Norma	359
7.2. A Solidariedade e a Sublocação	361
7.3. O Prazo de Vigência do Contrato e a Vênia Conjugal.....	361
7.4. As Hipóteses de Desfazimento do Contrato e as Situações em que o Contrato Não Será Extinto	362
7.5. O Aluguel.....	363
7.6. Obrigações do Locador.....	363
7.7. Obrigações do Locatário.....	364
7.8. Direito de Preferência	367
7.9. As Benfeitorias.....	368
7.10. Garantias Locatícias	369
7.11. Penalidades Criminais e Cíveis	370
7.12. Locação Residencial.....	370
7.13. Locação Para Temporada	371
7.14. Locação Não Residencial. A Renovação Compulsória	372
7.15. Aspectos Processuais.....	375
8. Extinção da Locação.....	381
 Capítulo VI ► EMPRÉSTIMO	 383
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica	383
2. Do Comodato e seu Regime Jurídico	384
2.1. Caracteres do Contrato de Comodato.....	390

2.2. Dos Direitos e Deveres do Comodatário	391
2.3. Dos Direitos e Deveres do Comodante	393
2.4. Extinção do Comodato	393
3. Do Mútuo e do seu Regime Jurídico	394
3.1. Mútuo Feneratício (Oneroso)	395
3.2. Extinção do Mútuo	396
Capítulo VII ► PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	397
1. Nota Introdutória: Conceito e Natureza Jurídica da Prestação de Serviço.....	397
2. O Objeto da Prestação de Serviço	399
3. A Forma e a Assinatura a Rogo.....	400
4. A Retribuição (Remuneração, Preço, Honorários, Soldadas ou Salário): Fixação e Momento do Pagamento	401
5. A Duração do Contrato e a Possibilidade de Renovação	404
6. A Extinção do Contrato	404
Capítulo VIII ► EMPREITADA.....	409
1. Nota Introdutória. Conceito, Sujeitos e Natureza Jurídica da Empreitada	409
2. Modalidades de Empreitada	412
2.1. Empreitada de Trabalho.....	413
2.2. Empreitada Mista ou de Materiais.....	415
2.3. Empreitada por Administração	415
3. A Conclusão da Obra e a Responsabilidade Civil.....	416
4. Do Preço da Empreitada.....	419
5. Extinção da Empreitada	422
Capítulo IX ► MANDATO.....	425
1. Nota Introdutória: Conceito, Natureza Jurídica e Diferença entre Mandato e Procuração	425
2. Mandato Expresso x Mandato Tácito.....	429
3. Classificação	429
3.1. Quanto à Origem: Mandato Legal, Judicial e Convencional	430
3.2. Quanto à Remuneração	430
3.3. Quanto aos Sujeitos.....	431
3.4. Quanto à Forma	432
3.5. Quanto aos Poderes: Geral e Especial	433
4. O Mandato no Plano da Eficácia	434
4.1. Atos Praticados por quem não Tenha Mandato	434
4.2. Os Atos Praticados pelo Mandatário em Nome Próprio (e não em Nome do Mandante)	434
4.3. O Direito de Retenção	435

4.4. O Exercício em Excesso dos Poderes do Mandato	435
4.5. A Legitimação para Celebrar Mandato	435
4.6. Substabelecimento	436
5. Mandato Judicial	436
6. Das Obrigações do Mandatário	439
7. Das Obrigações do Mandante	441
8. Irrevogabilidade do Mandato.....	443
8.1. A Irrevogabilidade Relativa ou Mitigada pela Autonomia Privada	443
8.2. A Irrevogabilidade Absoluta ou Imposta por Norma de Ordem Pública.....	443
9. Da Extinção do Mandato	444
Capítulo X ► COMISSÃO	447
1. Conceito.....	447
2. Remuneração	448
3. Diferenciações Relevantes	450
3.1. Contrato de Comissão versus Contrato de Mandato.....	450
3.2. Contrato de Comissão versus Contrato de Agência e Distribuição	450
3.3. Contrato de Comissão versus Contrato de Corretagem	451
3.4. Contrato de Comissão versus Contrato Estimatório	451
3.5. Contrato de Comissão versus Contrato de Franquia	451
4. Direitos e Deveres do Comissário	451
5. Direitos e Deveres do Comitente	455
6. Extinção	456
Capítulo XI ► AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO.....	459
1. Conceito.....	459
2. Traços Marcantes do Contrato de Agência	463
3. Traços Marcantes do Contrato de Distribuição	464
4. Remuneração	464
5. Extinção do Contrato.....	468
Capítulo XII ► CORRETAGEM	471
1. Conceito.....	471
2. Sujeitos do Contrato de Corretagem.....	474
3. Características do Contrato de Corretagem.....	476
4. Direitos e Deveres do Corretor	479
5. Remuneração do Corretor.....	482
6. Extinção do Contrato de Corretagem	487
Capítulo XIII ► TRANSPORTE	489
1. Conceito e Natureza Jurídica	489

2. Espécies de Transporte.....	496
3. Disposições Gerais do Contrato de Transporte.....	497
4. Transporte de Pessoas.....	499
5. Transporte de Coisas ou de Mercadorias	511
6. Direitos e Deveres do Transportador.....	516
7. Direitos e Deveres do Passageiro.....	517
Capítulo XIV ► CONSTITUIÇÃO DE RENDA	519
1. Conceito.....	519
2. Características	520
3. Da Vigência da Constituição de Renda	522
4. Um Específico Regramento de Nulidade.....	523
5. Do Direito e Obrigações dos Contratantes	523
6. Hipóteses de Extinção.....	524
Capítulo XV ► FIANÇA	525
1. Notas Introdutórias: Conceito e Características	525
2. Espécies de Fiança	532
3. Requisitos Subjetivos e Objetivos da Fiança Convencional.....	533
4. Efeitos da Fiança	538
4.1. Benefício de Ordem ou Excussão	539
4.2. Fiança Conjunta – Também Chamada de Coletiva ou Cofiança – e o Benefício de Divisão	540
4.3. Sub-rogação Legal.....	541
4.4. Direito de Execução do Fiador em Virtude de Credor Desidioso	542
5. Extinção ou Exoneração da Fiança	543
Capítulo XVI ► DA TRANSAÇÃO	551
1. Conceito e Características.....	551
2. Regime Jurídico e Espécies	551
3. Extinção	552
Capítulo XVII ► DO COMPROMISSO	553
1. Conceito e Características.....	553
2. Regime Jurídico	553
3. Da Extinção	554
Capítulo XVIII ► DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	555
1. Conceito e Características.....	555
2. O Agente de Garantia	555
3. Da Extinção	557

Capítulo XIX ▶ DO CONTRATO DE DEPÓSITO	559
1. Conceito e Características.....	559
2. Da Extinção	562
Capítulo XX ▶ DO CONTRATO DE JOGO OU APOSTA.....	563
1. Conceito e Características.....	563
2. Da Extinção	565
Capítulo XXI ▶ BREVES NOTAS SOBRE O CONTRATO DE SEGURO E A LEI 15.040 DE 09 DE DEZEMBRO DE 2024.....	567
1. Notas introdutórias	567
1.1. Conceito do Contrato de Seguro.....	568
1.2. Terminologias importantes: Sinistro, Prêmio, Indenização, Apólice e Bilhete.....	569
1.3. Da Territorialidade, da Aplicação Exclusiva da Lei Brasileira, da Competência e do Foro	573
1.4. Da Eficácia e do Interesse Legítimo	573
1.5. Da Interpretação do Contrato	574
1.6. Da Prova do Contrato	575
2. Da formação e da duração do contrato.....	576
3. Do risco e das proteções contratuais obrigatórias.....	578
4. Dos intervenientes do contrato.....	580
5. Do seguro em favor de terceiro	580
6. Da mora e da resolução	582
7. Do cosseguro e do seguro cumulativo	583
8. Do resseguro	584
9. Da regulação e da liquidação de sinistros.....	585
10. Do Seguro de Dano	588
11. Do Seguro de Responsabilidade Civil.....	590
12. Do Seguro sobre a Vida e Integridade	592
13. Dos Seguros Obrigatórios.....	598
14. Da prescrição	598
15. O contrato de seguro de vida enquanto título executivo extrajudicial.....	600

Parte III – DIREITOS REAIS

Capítulo I ▶ INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS.....	603
1. Conceito.....	603
2. A Classificação dos Direitos Reais.....	604
Capítulo II ▶ POSSE.....	605
1. Nota Introdutória. Por que Proteger a Posse?	605

2. Teorias Explicativas	606
3. Mas Afinal, o que é a Posse?	608
4. Posse versus Detenção	614
5. A Aquisição da Posse	618
6. A Perda da Posse	621
7. Classificação da Posse	623
7.1. Posse Direta versus Posse Indireta. Os Desdobramentos da Posse	623
7.2. Composse ou compossessão	625
7.3. Posse Justa versus Posse Injusta. Vícios Objetivos da Posse	626
7.4. Posse de Boa-fé versus Posse de Má-fé. Vícios Subjetivos da Posse	628
7.4.1. Consequências da Boa-Fé e da Má-Fé da Posse (Efeitos da Posse) ..	630
7.5. Posse Nova e Posse Velha	634
7.6. Posse Natural e Posse Civil ou Jurídica	634
7.7. Posse <i>ad interdicta</i> e Posse <i>ad usucapionem</i>	634
Capítulo III ► PROPRIEDADE	637
1. A Função Social da Propriedade	637
2. Conceito. Afinal, o que é a Propriedade?	641
3. Extensão e Caracteres	644
4. Descoberta	645
5. Modalidades	646
5.1. Propriedade Resolúvel	646
5.1.1. Propriedade Resolúvel Fiduciária	648
5.2. Propriedade Aparente	651
6. Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel	652
6.1. Acessões Naturais e Artificiais	653
6.2. Aquisição pela Usucapião de Bem Imóvel	657
6.3. Aquisição do Bem Imóvel pelo Registro do Título	685
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	689
7. Formas de Aquisição da Propriedade Móvel (arts. 1.260/1.274, CC)	701
8. A perda da propriedade (arts. 1.275 e 1.276, CC)	708
9. Responsabilidade civil do proprietário	709
Capítulo IV ► CONDOMÍNIO	711
1. Notas Introdutórias: Pluralidade de Sujeitos e Unicidade de Objeto	711
1.1. Espécies ou Modalidades de Condomínio	712
1.1.1. Condomínio Geral (Comum ou Tradicional). Modalidade Voluntária	714
1.1.2. Condomínio Edifício ou Por Unidades Autônomas	723
1.1.3. Condomínio de Lotes	746

1.1.4. O Time-Sharing ou a Multipropriedade Imobiliária	750
1.1.5. O Fundo de Investimento	757
Capítulo V ► DIREITO DE VIZINHANÇA	761
1. Visão Geral do Direito de Vizinhança no Código Civil	761
2. Conceito do Direito de Vizinhança	764
2.1. A Vedação ao Uso Anormal da Propriedade	765
2.2. Árvores Limítrofes	767
2.3. Passagem Forçada e Passagem de Cabos e Tubulações	769
2.4. Das Águas.....	773
2.5. Dos Limites entre os Prédios: Direito de Tapagem.....	777
2.6. Direito de Construir.....	779
Capítulo VI ► DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO NA COISA ALHEIA.....	783
1. Nota Introdutória	783
2. Do Direito de Superfície	784
3. Do direito real de laje	789
4. Das Servidões.....	793
4.1. Classificação das Servidões	794
4.2. Forma de Constituição das Servidões.....	796
4.3. Do Exercício das Servidões	798
4.4. Da Extinção das Servidões	799
5. Do Usufruto	800
5.1. Formas de Constituição	801
5.2. Características do Usufruto	804
5.3. Direitos e Deveres do Usufrutuário	805
5.4. Usufruto de Título de Crédito.....	808
5.5. Usufruto sobre Rebanho	808
5.6. A Extinção do Usufruto	808
6. Do Uso	811
7. Da Habitação	813
Capítulo VII ► DIREITOS REAIS DE GARANTIA.....	817
1. Noções Introdutórias. Teoria Geral.....	817
2. Caracteres dos Direitos Reais de Garantia.....	818
3. Requisitos dos Direitos Reais de Garantia	822
4. Princípios Específicos dos Direitos Reais de Garantia.....	824
5. Do Penhor.....	826
5.1. Direitos do Credor Pignoratício.....	827
5.2. Deveres do Credor Pignoratício	828

5.3. Modalidades de Penhor Especiais.....	831
5.3.1. Penhor Rural.....	831
5.3.2. Penhor Industrial e Mercantil.....	834
5.3.3. Penhor de Direitos e Títulos de Créditos.....	835
5.3.4. Penhor de Veículos.....	837
5.3.5. Penhor Legal.....	839
5.4. Da Extinção do Penhor.....	841
6. Hipoteca.....	843
6.1. Modalidades de Hipoteca.....	847
6.1.1. Hipoteca Convencional.....	847
6.1.2. Hipoteca Legal.....	849
6.1.3. Hipoteca Judiciária.....	850
6.1.4. Hipotecas Especiais de Navios e Aeronaves.....	851
6.1.5. Hipoteca Cédular.....	851
6.2. Remição da Hipoteca.....	852
6.3. Extinção da Hipoteca.....	853
7. Anticrese.....	853