Sumário

Palavras Prévias (à guisa de apresentação da 22 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 39
   2.4 Taxatividade 41
   2.5 Tipicidade 44
3. A aproximação entre as situações jurídicas reais e obrigacionais 49
4. Classificação 56
5. Obrigações *propter rem* 61
   5.1 Conceito e natureza jurídica 61
   5.2 Distinção perante os ônus reais 64

Capítulo II ▸ Posse **69**
1. Breve histórico da posse 70
2. Teorias e definição da posse 70
   2.1 Teoria subjetiva (clássica) de Savigny 70
   2.2 Teoria objetiva de Ihering 72
   2.3 Definição da posse 75
3. Natureza da posse 76
4. A função social da posse e o direito de moradia 81
   4.1 Generalidades: a posse vocacionada à pessoa humana 82
   4.2 A desapropriação judicial indireta (ou desapropriação privada) 87
   4.3 A legitimação da posse 102
   4.4 A posse e os conflitos multitudinários 107
      4.4.1 A tensão entre posse e propriedade 108
      4.4.2 Intervenção do Ministério Público 109
      4.4.3 As invasões coletivas 114
      4.4.4 As ocupações coletivas 118
5. Objeto da posse 123
6. Desdobramento da posse 126
7. Composse 132
8. Detenção 136
9. Classificação da posse 149
   9.1 Vícios objetivos da posse 149
   9.2 Vício subjetivo da posse 156

10. Interversão (convalescimento) da posse 161
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 173
11.1.2.1 A aquisição da posse coletiva 174
11.1.2.2 Aquisição titulada da posse de bens públicos 178
11.2 Conclusão 182
12. Efeitos 183
12.1 Direito aos frutos 183
12.2 Responsabilidade civil do possuidor 187
12.3 Direito às benfeitorias 188
12.3.1 Noções gerais 189
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 218
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" 251
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 265
1. Breve histórico da propriedade 266
2. Propriedade e domínio 272
3. Da propriedade às (novas) propriedades 276
3.1 Propriedades versus propriedades 277
3.2 A propriedade intelectual 282
4. O direito fundamental de propriedade como garantia de liberdade 291
5. O direito fundamental à propriedade como acesso 296

5.1 O acesso ao mínimo existencial ... 296
5.2 O acesso pela multipropriedade ... 303
6. Estrutura do direito de propriedade ... 304
6.1 Faculdade de usar ... 306
6.2 Faculdade de gozar ... 307
6.3 Faculdade de dispor ... 308
6.4 Faculdade de reivindicar ... 310
7. Principais atributos da propriedade ... 313
7.1 Exclusividade ... 314
7.2 Perpetuidade ... 316
7.3 Elasticidade e consolidação ... 317
8. Função social das propriedades ... 319
8.1 Generalidades ... 319
8.2 Noção de função social ... 321
8.3 A propriedade como direito subjetivo com função social ... 323
8.4 A propriedade como relação jurídica complexa ... 333
8.5 Função social da propriedade urbana ... 335
8.6 Função social da propriedade rural ... 351
8.7 Função social das diversas propriedades ... 366
8.8 Síntese da função social ... 377
8.9 As multitularidades: para além da função social ... 381
9. A extensão das faculdades da propriedade ... 384
10. Da descoberta ... 386
11. Modos de aquisição da propriedade imobiliária ... 389
11.1 Registro ... 390
11.1.1 Princípios regentes ... 390
11.1.2 Da relação obrigacional para a eficácia real ... 391
11.1.3 Aproximação entre o título e o modo ... 397
11.1.4 Princípio da concentração na matrícula imobiliária – Lei n. 13.097/15 ... 402
11.1.5 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) – Lei n. 14.382/22 ... 407
11.1.6 Função social registral ... 410
11.1.7 Atributos do registro ... 412
11.1.8 Distinções terminológicas ... 434
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 ... 438
11.2 Usucapião ... 445
11.2.1 Breve histórico ... 446
11.2.2 Conceito e natureza jurídica ... 447
11.2.3 Requisitos da usucapião ... 449
11.2.3.1 Requisitos pessoais ... 449
11.2.3.2 Requisitos reais ... 454
11.2.3.3 Requisitos formais ... 464
11.2.4 Usucapião extraordinária ... 464
11.2.5 Usucapião ordinária ... 471
11.2.5.1 Justo título ... 471
11.2.5. Boa-fé ... 477
11.2.6 Usucapião tabular ... 478

11.2.7 Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária 480
11.2.8 Usucapião especial (urbana) 483
11.2.9 Usucapião urbana coletiva 492
11.2.10 Usucapião rural 498
11.2.11 Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos) 502
11.2.12 Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17) 515
11.2.13 Usucapião indígena 520
11.2.14 Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola 521
11.2.15 Usucapião pró-família 523
11.2.16 Questões procedimentais e processuais da usucapião 529
11.2.17 Usucapião como defesa 536
11.3 Acessão 541
11.3.1 Acessão natural 542
11.3.2 Acessão artificial – construções e plantações 545
11.3.2.1 Aspectos gerais 545
11.3.2.2 A tensão entre a propriedade e a posse 547
11.3.2.3 A desapropriação no interesse privado 551
11.4 Legitimação fundiária 554
12. Modos de perda da propriedade 560
12.1 Alienação 562
12.2 Renúncia 563
12.3 Abandono 565
12.4 Perecimento 571
12.5 Desapropriação 572
13. Modos de aquisição da propriedade móvel 575
13.1 Ocupação 575
13.2 Achado do tesouro 577
13.3 Especificação 579
13.4 Confusão, comissão e adjunção 580
13.5 Usucapião 582
13.6 Tradição 584
14. Propriedade resolúvel e ad tempus 591
15. A propriedade aparente 594
15.1 A fragmentação do direito de propriedade 594
15.2 O significado da propriedade aparente 595
15.3 Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade 597
16. Propriedade fiduciária 601
16.1 Noções introdutórias 601
16.2 Conceito, elementos e natureza jurídica 603
16.3 Constituição da propriedade fiduciária 607
16.4 Características da propriedade fiduciária 611
16.5 O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil 623
16.6 A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69 628
16.7 O fim da prisão civil do depositário infiel 638
16.8 A propriedade fiduciária de bens imóveis (Lei n. 9.514/97 atualizada pela Lei n. 13.465/17 e pela Lei 14.711/23) 644
16.9 A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil 662

16.10 Propriedade fiduciária e reserva de domínio 673
17. Propriedade superficiária 679
17.1 Conceito e natureza jurídica 680
17.2 Conteúdo do direito de superfície 685
17.3 A superfície e a laje 692
17.4 O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes 695
17.5 Extinção do direito de superfície 701
17.6 A superfície e outros modelos jurídicos 704
18. A laje 707
18.1 Conceito e noções fundamentais 708
18.2 As espécies de laje 712
18.3 A natureza jurídica da laje – Direito real de propriedade 714
18.4 Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário) 720
18.4.1 Direitos que tocam ao lajeado 720
18.4.2 Deveres do lajeado 723
18.4.3 Direitos que tocam ao lajeário 725
18.4.4 Deveres do lajeário 729
18.5 Modos constitutivos do direito real de laje 731
18.6 O direito de preferência 741
18.7 Normas extintivas do direito real de laje 746

Capítulo IV ▸ Direitos de vizinhança 753
1. Noções gerais 754
2. Uso anormal da propriedade 758
2.1 Uso normal, causando incômodos normais – solução: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito) 764
2.2 Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários – solução: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito) 765
2.3 Uso anormal, causando danos anormais, sem justificação social, por inexistir interesse coletivo na atividade – solução: o prejudicado pode exigir a cessação do uso (dano ilícito oriundo de ato ilícito) 767
3. Árvores limítrofes 769
4. Passagem forçada 771
5. Da passagem de cabos e tubulações 773
6. Das águas 775
7. Limites entre prédios e direito de tapagem 779
8. Direito de construir 784
8.1 O direito de construir e a função social da propriedade 785
8.2 O direito de construir no Código Civil 787

Capítulo V ▸ Condomínio 795
1. Noções gerais 796
2. Condomínio ordinário 798
2.1 Classificação 798
2.2 Conteúdo da cotitularidade 800
2.3 Exercício da cotitularidade 806

2.4 Extinção do condomínio voluntário 808
2.5 Administração do condomínio 813
2.6 Condomínio necessário 815
3. Condomínio edilício 817
3.1 Noções gerais 817
3.2 Natureza jurídica 824
3.3 Elementos constitutivos 828
3.3.1 Convenção de condomínio 830
3.3.2 Regimento interno 839
3.4 Direitos dos condôminos 839
3.5 Deveres dos condôminos 849
3.6. As sanções punitivas condominiais 857
3.7 O inadimplemento condominial 868
3.8 Administração do condomínio 872
3.8.1 Síndico 872
3.8.2 Assembleia geral 879
3.8.3 Conselho fiscal 887
3.9 Extinção do condomínio edilício 887
3.10 O condomínio e o direito real de laje 889
4. O Condomínio de casas 892
5. O condomínio de lotes 894
5.1 Os "Loteamentos fechados" 894
5.2 Os condomínios de lotes 898
5.3 O loteamento de acesso controlado 902
6. O Condomínio urbano simples 903
7. O Condomínio em Multipropriedade 907
7.1 Noções gerais 907
7.2 A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18) 909
8. O fundo de investimento 918

Capítulo VI ▸ Direitos reais em coisa alheia 929
1. Introdução 930
2. A função social dos direitos reais sobre coisa alheia 932
3. Direitos reais de fruição 933
3.1 Enfiteuse 934
3.1.1 Supressão do instituto no Código Civil de 2002 934
3.1.2 Noções gerais 936
3.1.3 Objeto 937
3.1.4 Modos de aquisição 939
3.1.5 Conteúdo 940
3.1.6 Modos de extinção (art. 692 do CC/1916) 943
3.1.7 Peculiaridades 944
3.2 Servidão 945
3.2.1 Breve histórico 945
3.2.2 Conceito e natureza jurídica 946
3.2.3 Distinções necessárias 950

3.2.4 Classificação ... 952
3.2.5 Modos de constituição ... 954
3.2.6 Exercício ... 957
3.2.7 Extinção ... 961
3.2.8 Tutela processual das servidões ... 965
3.3 Usufruto ... 967
3.3.1 Conceito e características ... 967
3.3.2 Distinções necessárias ... 969
3.3.3 Objeto ... 972
3.3.4 Modos de constituição ... 975
3.3.5 Direitos do usufrutuário ... 983
3.3.6 Obrigações do usufrutuário ... 989
3.3.7 Extinção ... 992
3.4 Direito real de uso ... 1000
3.4.1 O modelo do Código Civil ... 1000
3.4.2 A concessão de direito real de uso ... 1002
3.4.3 Concessão de uso especial para fins de moradia ... 1004
3.5 Direito real de habitação ... 1007
4. Direitos reais de garantia ... 1012
4.1 Teoria geral ... 1012
4.1.1 Características dos direitos reais de garantia ... 1016
4.1.2 Princípios básicos dos direitos de garantia ... 1030
4.1.3 Distinção entre direitos de garantia e de gozo ... 1033
4.1.4. O Marco Legal das Garantias e o julgamento das ADI's 7600, 7601 e 7608 ... 1035
4.1.5. O agente de garantias ... 1039
4.2 Penhor ... 1041
4.2.1 Noções introdutórias ... 1041
4.2.2 Características do penhor ... 1045
4.2.3 Direitos e obrigações do credor pignoratício ... 1047
4.2.4 Extinção do penhor ... 1052
4.2.5 Modalidades de penhor ... 1055
4.2.5.1 Penhor rural ... 1055
4.2.5.2 Penhor industrial e mercantil ... 1060
4.2.5.3 Penhor de direitos e títulos de crédito ... 1061
4.2.5.4 Penhor de veículos ... 1065
4.2.5.5 Penhor legal ... 1067
4.3 Hipoteca ... 1072
4.3.1 A hipoteca e o mercado ... 1072
4.3.2 Noções gerais ... 1074
4.3.3 Modalidades de hipoteca ... 1079
4.3.3.1 Hipoteca convencional ... 1079
4.3.3.2 Hipoteca legal ... 1093
4.3.3.3 Hipoteca judiciária ... 1096
4.3.3.4 Hipotecas especiais ... 1097
4.3.3.5 Hipoteca cedular ... 1099
4.3.4 Remição da hipoteca ... 1103
4.3.5 Extinção da hipoteca ... 1107
4.4 Anticrese ... 1109

5. Direito Real à Aquisição – Promessa de Compra e Venda 1113
5.1 Noções gerais 1113
5.2 A promessa como contrato preliminar 1114
5.2.1 Noções gerais 1114
5.2.2 Eficácia obrigacional 1118
5.2.3 A eficácia real do contrato preliminar 1128
5.2.4 O contrato preliminar impróprio 1130
5.2.5 A adjudicação compulsória extrajudicial – Lei 14.382/22 e Provimento 150/23 do CNJ 1136
5.3 A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais 1141
5.4 A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18 1147
5.4.1 Noções gerais 1147
5.4.2 A resilição unilateral dos contratos imobiliários 1148
5.4.3 O distrato e a resolução dos contratos imobiliários 1149
5.5 A desjudialização do cancelamento da promessa: Lei 14.382/22 1158
5.6 Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda 1160

Bibliografia 1171