

Sumário

Palavras Prévias (à guisa de apresentação da 18ª edição)	17
Prefácio	21
Apresentação	23
Introdução	25
Capítulo I ► Direitos reais.....	29
1. Conceito.....	30
2. Características fundamentais dos direitos reais.....	31
2.1 Absolutismo.....	31
2.2 Sequela.....	35
2.3 Preferência.....	37
2.4 Taxatividade	39
2.5 Tipicidade	42
3. A aproximação entre as situações jurídicas reais e obrigacionais.....	45
4. Classificação	50
5. Obrigações <i>propter rem</i>	54
5.1 Conceito e natureza jurídica.....	54
5.2 Distinção perante os ônus reais.....	57
Capítulo II ► Posse	61
1. Breve histórico da posse.....	62
2. Teorias e definição da posse	62
2.1 Teoria subjetiva (clássica) de Savigny.....	62
2.2 Teoria objetiva de Ihering.....	64
2.3 Definição da posse	67
3. Natureza da posse	68
4. A função social da posse e o direito de moradia.....	73
4.1 Generalidades: a posse vocacionada à pessoa humana.....	73
4.2 A desapropriação judicial indireta (ou desapropriação privada)	79
4.3 A legitimação da posse	94
4.4 A posse e os conflitos multitudinários.....	100
4.4.1 A tensão entre posse e propriedade.....	100
4.4.2 Intervenção do Ministério Público	101
4.4.3 As invasões coletivas	106
4.4.4 As ocupações coletivas	111
5. Objeto da posse.....	116
6. Desdobramento da posse.....	120
7. Composse.....	126
8. Detenção	130

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	316
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	327
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.....	372
8.8	Síntese da função social.....	383
8.9	As multitularidades: para além da função social.....	388
9.	A extensão das faculdades da propriedade.....	391
10.	Da descoberta	393
11.	Modos de aquisição da propriedade imobiliária	396
11.1	Registro.....	397
11.1.1	Princípios regentes.....	397
11.1.2	Da relação obrigacional para a eficácia real	398
11.1.3	Aproximação entre o título e o modo.....	404
11.1.4	Princípio da concentração na matrícula imobiliária – Lei n. 13.097/15	407
11.1.5	Função social registral	411
11.1.6	Atributos do registro.....	413
11.1.7	Distinções terminológicas.....	434
11.1.8	O Ato Notarial Eletrônico e a Matrícula Notarial Eletrônica: A propriedade digital e o registro público no século XXI	436
11.2	Usucapião	440
11.2.1	Breve histórico	441
11.2.2	Conceito e natureza jurídica	442
11.2.3	Requisitos da usucapião.....	445
11.2.3.1	Requisitos pessoais	445
11.2.3.2	Requisitos reais	450
11.2.3.3	Requisitos formais.....	461
11.2.4	Usucapião extraordinária	461
11.2.5	Usucapião ordinária	468
11.2.5.1	Justo título	468
11.2.5.2	Boa-fé	474
11.2.6	Usucapião tabular.....	475

11.2.7	Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária.....	477
11.2.8	Usucapião especial (urbana).....	480
11.2.9	Usucapião urbana coletiva	491
11.2.10	Usucapião rural.....	497
11.2.11	Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos).....	501
11.2.12	Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17)	513
11.2.13	Usucapião indígena	518
11.2.14	Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola.....	519
11.2.15	Usucapião pró-família.....	521
11.2.16	Questões procedimentais e processuais da usucapião	526
11.2.17	Usucapião como defesa.....	534
11.3	Acessão.....	539
11.3.1	Acessão natural.....	540
11.3.2	Acessão artificial – construções e plantações	543
11.3.2.1	Aspectos gerais.....	543
11.3.2.2	A tensão entre a propriedade e a posse.....	544
11.3.2.3	A desapropriação no interesse privado.....	549
11.4	Legitimação fundiária.....	552
12.	Modos de perda da propriedade	558
12.1	Alienação	560
12.2	Renúncia.....	560
12.3	Abandono.....	562
12.4	Perecimento.....	568
12.5	Desapropriação	570
13.	Modos de aquisição da propriedade móvel	573
13.1	Ocupação.....	573
13.2	Achado do tesouro.....	575
13.3	Especificação	577
13.4	Confusão, comissão e adjunção.....	578
13.5	Usucapião	579
13.6	Tradição	583
14.	Propriedade resolúvel e <i>ad tempus</i>	590
15.	A propriedade aparente.....	593
15.1	A fragmentação do direito de propriedade	593
15.2	O significado da propriedade aparente	594
15.3	Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade	596
16.	Propriedade fiduciária	600
16.1	Noções introdutórias	600
16.2	Conceito, elementos e natureza jurídica.....	603
16.3	Constituição da propriedade fiduciária	606
16.4	Características da propriedade fiduciária	611
16.5	O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil.....	624
16.6	A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69.....	629
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).....	644
16.9	A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil	659

16.10 Propriedade fiduciária e reserva de domínio.....	670
17. Propriedade superficiária.....	677
17.1 Conceito e natureza jurídica.....	677
17.2 Conteúdo do direito de superfície.....	683
17.3 A superfície e a laje	690
17.4 O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes.....	693
17.5 Extinção do direito de superfície.....	699
17.6 A superfície e outros modelos jurídicos.....	702
18. A laje.....	705
18.1 Conceito e noções fundamentais	705
18.2 As espécies de laje.....	710
18.3 A natureza jurídica da laje – Direito real de propriedade.....	711
18.4 Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	717
18.4.1 Direitos que tocam ao lajeado.....	717
18.4.2 Deveres do lajeado	721
18.4.3 Direitos que tocam ao lajeário.....	722
18.4.4 Deveres do lajeário	726
18.5 Modos constitutivos do direito real de laje.....	728
18.6 O direito de preferência.....	739
18.7 Formas extintivas do direito real de laje.....	744

Capítulo IV ► Direitos de vizinhança..... 751

1. Noções gerais.....	752
2. Uso anormal da propriedade.....	756
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 justificção social, por inexistir interesse coletivo na atividade – solução: o prejudicado pode exigir a cessação do uso (dano ilícito oriundo de ato ilícito).....	766
3. Árvores limítrofes.....	769
4. Passagem forçada	770
5. Da passagem de cabos e tubulações.....	773
6. Das águas	774
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	788

Capítulo V ► Condomínio 797

1. Noções gerais.....	798
2. Condomínio ordinário.....	800
2.1 Classificação.....	800
2.2 Conteúdo da cotitularidade	802
2.3 Exercício da cotitularidade.....	808
2.4 Extinção do condomínio voluntário	810
2.5 Administração do condomínio.....	815

2.6	Condomínio necessário.....	817
3.	Condomínio edilício.....	819
3.1	Noções gerais.....	819
3.2	Natureza jurídica.....	827
3.3	Elementos constitutivos.....	831
3.3.1	Convenção de condomínio.....	834
3.3.2	Regimento interno.....	841
3.4	Direitos dos condôminos.....	842
3.5	Deveres dos condôminos.....	852
3.6	As sanções punitivas condominiais.....	861
3.7	O inadimplemento condominial.....	873
3.8	Administração do condomínio.....	877
3.8.1	Síndico.....	877
3.8.2	Assembleia geral.....	885
3.8.3	Conselho fiscal.....	889
3.9	Extinção do condomínio edilício.....	890
3.10	O condomínio e o direito real de laje.....	892
4.	O Condomínio de casas.....	895
5.	O condomínio de lotes.....	897
5.1	Os “Loteamentos fechados”.....	897
5.2	Os condomínios de lotes.....	901
5.3	O loteamento de acesso controlado.....	903
6.	O Condomínio urbano simples.....	905
7.	O Condomínio em Multipropriedade.....	908
7.1	Noções gerais.....	908
7.2	A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18).....	911
8.	O fundo de investimento.....	919

Capítulo VI ► Direitos reais em coisa alheia 931

1.	Introdução.....	932
2.	A função social dos direitos reais sobre coisa alheia.....	934
3.	Direitos reais de fruição.....	935
3.1	Enfiteuse.....	936
3.1.1	Supressão do instituto no Código Civil de 2002.....	936
3.1.2	Noções gerais.....	938
3.1.3	Objeto.....	939
3.1.4	Modos de aquisição.....	941
3.1.5	Conteúdo.....	941
3.1.6	Modos de extinção (art. 692 do CC/1916).....	945
3.1.7	Peculiaridades.....	946
3.2	Servidão.....	947
3.2.1	Breve histórico.....	947
3.2.2	Conceito e natureza jurídica.....	948
3.2.3	Distinções necessárias.....	952
3.2.4	Classificação.....	954
3.2.5	Modos de constituição.....	956

3.2.6	Exercício	959
3.2.7	Extinção	964
3.2.8	Tutela processual das servidões	968
3.3	Usufruto	970
3.3.1	Conceito e características	970
3.3.2	Distinções necessárias	972
3.3.3	Objeto	976
3.3.4	Modos de constituição	978
3.3.5	Direitos do usufrutuário	987
3.3.6	Obrigações do usufrutuário	993
3.3.7	Extinção	997
3.4	Direito real de uso	1005
3.4.1	O modelo do Código Civil	1006
3.4.2	A concessão de direito real de uso	1008
3.4.3	Concessão de uso especial para fins de moradia	1009
3.5	Direito real de habitação	1012
4.	Direitos reais de garantia	1018
4.1	Teoria geral	1018
4.1.1	Características dos direitos reais de garantia	1021
4.1.2	Princípios básicos dos direitos de garantia	1033
4.1.3	Distinção entre direitos de garantia e de gozo	1036
4.2	Penhor	1038
4.2.1	Noções introdutórias	1038
4.2.2	Características do penhor	1040
4.2.3	Direitos e obrigações do credor pignoratício	1042
4.2.4	Extinção do penhor	1048
4.2.5	Modalidades de penhor	1051
4.2.5.1	Penhor rural	1051
4.2.5.2	Penhor industrial e mercantil	1056
4.2.5.3	Penhor de direitos e títulos de crédito	1058
4.2.5.4	Penhor de veículos	1062
4.2.5.5	Penhor legal	1064
4.3	Hipoteca	1069
4.3.1	A hipoteca e o mercado	1069
4.3.2	Noções gerais	1071
4.3.3	Modalidades de hipoteca	1076
4.3.3.1	Hipoteca convencional	1076
4.3.3.2	Hipoteca legal	1088
4.3.3.3	Hipoteca judiciária	1090
4.3.3.4	Hipotecas especiais	1091
4.3.3.5	Hipoteca censual	1094
4.3.4	Remição da hipoteca	1097
4.3.5	Extinção da hipoteca	1101
4.4	Anticrese	1103
5.	Direito Real à Aquisição – Promessa de Compra e Venda	1107
5.1	Noções gerais	1107
5.2	A promessa como contrato preliminar	1109
5.2.1	Noções gerais	1109

5.2.2	Eficácia obrigacional.....	1113
5.2.3	A eficácia real do contrato preliminar	1123
5.2.4	O contrato preliminar impróprio	1126
5.3	A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais.....	1132
5.4	A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18	1138
5.4.1	Noções gerais	1138
5.4.2	A rescisão unilateral dos contratos imobiliários.....	1139
5.4.3	O distrato e a resolução dos contratos imobiliários	1141
5.5	Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda	1149
Bibliografia		1161