

Sumário

Palavras Prévias (à guisa de apresentação da 19ª 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	72
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.....	99
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	315
6.4 Faculdade de reivindicar	317
7. Principais atributos da propriedade	320
7.1 Exclusividade	320
7.2 Perpetuidade	322
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	339
8.5 Função social da propriedade urbana	342
8.6 Função social da propriedade rural	357
8.7 Função social das diversas propriedades	372
8.8 Síntese da função social	383
8.9 As mult titularidades: 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	408
11.1.5 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) – Lei n. 14.382/22	412
11.1.6 Função social registral	415
11.1.7 Atributos do registro	417
11.1.8 Distinções terminológicas	441
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	444
11.2 Usucapião	451
11.2.1 Breve histórico	451
11.2.2 Conceito e natureza jurídica	453
11.2.3 Requisitos da usucapião	455
11.2.3.1 Requisitos pessoais	455
11.2.3.2 Requisitos reais	461
11.2.3.3 Requisitos formais	471
11.2.4 Usucapião extraordinária	471
11.2.5 Usucapião ordinária	478

11.2.5.1	Justo título	479
11.2.5.2	Boa-fé	484
11.2.6	Usucapião tabular.....	485
11.2.7	Direito intertemporal nas usucapiões extraordinária e ordinária.....	487
11.2.8	Usucapião especial (urbana).....	490
11.2.9	Usucapião urbana coletiva	501
11.2.10	Usucapião rural.....	507
11.2.11	Usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei dos Registros Públicos).....	511
11.2.12	Usucapião urbana administrativa (Lei n. 13.465/17)	524
11.2.13	Usucapião indígena	529
11.2.14	Usucapião especial do artigo 68 do ADCT – A propriedade quilombola.....	530
11.2.15	Usucapião pró-família.....	532
11.2.16	Questões procedimentais e processuais da usucapião	538
11.2.17	Usucapião como defesa.....	545
11.3	Acessão.....	550
11.3.1	Acessão natural.....	551
11.3.2	Acessão artificial – construções e plantações	554
11.3.2.1	Aspectos gerais.....	554
11.3.2.2	A tensão entre a propriedade e a posse	556
11.3.2.3	A desapropriação no interesse privado.....	561
11.4	Legitimação fundiária.....	564
12.	Modos de perda da propriedade	570
12.1	Alienação	571
12.2	Renúncia.....	572
12.3	Abandono.....	574
12.4	Perecimento.....	580
12.5	Desapropriação	582
13.	Modos de aquisição da propriedade móvel	585
13.1	Ocupação.....	585
13.2	Achado do tesouro.....	587
13.3	Especificação	588
13.4	Confusão, comissão e adjunção.....	589
13.5	Usucapião	591
13.6	Tradição	594
14.	Propriedade resolúvel e <i>ad tempus</i>	601
15.	A propriedade aparente.....	604
15.1	A fragmentação do direito de propriedade	604
15.2	O significado da propriedade aparente	605
15.3	Quatro aplicações da aparência no direito de propriedade	607
16.	Propriedade fiduciária	612
16.1	Noções introdutórias	612
16.2	Conceito, elementos e natureza jurídica.....	614
16.3	Constituição da propriedade fiduciária	618
16.4	Características da propriedade fiduciária	623
16.5	O inadimplemento do devedor fiduciante no regime do Código Civil.....	636
16.6	A propriedade fiduciária especial de bens móveis do DL 911/69	641
16.7	O fim da prisão civil do depositário infiel	649

16.8 A propriedade fiduciária de bens imóveis (Lei n. 9.514/97 atualizada pela Lei n. 13.465/17).....	655
16.9 A propriedade fiduciária e o arrendamento mercantil.....	670
16.10 Propriedade fiduciária e reserva de domínio.....	683
17. Propriedade superficiária.....	689
17.1 Conceito e natureza jurídica.....	690
17.2 Conteúdo do direito de superfície.....	695
17.3 A superfície e a laje	702
17.4 O direito de superfície no Estatuto da Cidade – o diálogo de fontes.....	705
17.5 Extinção do direito de superfície.....	711
17.6 A superfície e outros modelos jurídicos.....	714
18. A laje.....	717
18.1 Conceito e noções fundamentais	717
18.2 As espécies de laje.....	722
18.3 A natureza jurídica da laje – Direito real de propriedade.....	723
18.4 Direitos e deveres do lajeado (titular do imóvel originário).....	729
18.4.1 Direitos que tocam ao lajeado.....	729
18.4.2 Deveres do lajeado	733
18.4.3 Direitos que tocam ao lajeário.....	734
18.4.4 Deveres do lajeário	738
18.5 Modos constitutivos do direito real de laje	740
18.6 O direito de preferência.....	751
18.7 Formas extintivas do direito real de laje	756

Capítulo IV ► Direitos de vizinhança 763

1. Noções gerais.....	764
2. Uso anormal da propriedade.....	768
2.1 Uso normal, causando incômodos normais – solução: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito).....	775
2.2 Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários – solução: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito).....	776
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).....	778
3. Árvores limítrofes	780
4. Passagem forçada	782
5. Da passagem de cabos e tubulações.....	784
6. Das águas	786
7. Limites entre prédios e direito de tapagem.....	790
8. Direito de construir	796
8.1 O direito de construir e a função social da propriedade	796
8.2 O direito de construir no Código Civil	799

Capítulo V ► Condomínio 807

1. Noções gerais.....	808
2. Condomínio ordinário.....	810
2.1 Classificação.....	810

2.2	Conteúdo da cotitularidade	812
2.3	Exercício da cotitularidade	818
2.4	Extinção do condomínio voluntário	821
2.5	Administração do condomínio	826
2.6	Condomínio necessário	828
3.	Condomínio edilício	830
3.1	Noções gerais	830
3.2	Natureza jurídica	838
3.3	Elementos constitutivos	842
3.3.1	Convenção de condomínio	845
3.3.2	Regimento interno	854
3.4	Direitos dos condôminos	855
3.5	Deveres dos condôminos	865
3.6	As sanções punitivas condominiais	875
3.7	O inadimplemento condominial	886
3.8	Administração do condomínio	890
3.8.1	Síndico	890
3.8.2	Assembleia geral	898
3.8.3	Conselho fiscal	906
3.9	Extinção do condomínio edilício	907
3.10	O condomínio e o direito real de laje	908
4.	O condomínio de casas	912
5.	O condomínio de lotes	914
5.1	Os "Loteamentos fechados"	914
5.2	Os condomínios de lotes	918
5.3	O loteamento de acesso controlado	921
6.	O condomínio urbano simples	922
7.	O condomínio em multipropriedade	926
7.1	Noções gerais	926
7.2	A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18)	928
8.	O fundo de investimento	937

Capítulo VI ► Direitos reais em coisa alheia 949

1.	Introdução	950
2.	A função social dos direitos reais sobre coisa alheia	952
3.	Direitos reais de fruição	953
3.1	Enfiteuse	954
3.1.1	Supressão do instituto no Código Civil de 2002	954
3.1.2	Noções gerais	956
3.1.3	Objeto	957
3.1.4	Modos de aquisição	959
3.1.5	Conteúdo	960
3.1.6	Modos de extinção (art. 692 do CC/1916)	963
3.1.7	Peculiaridades	964
3.2	Servidão	965
3.2.1	Breve histórico	965
3.2.2	Conceito e natureza jurídica	966

3.2.3	Distinções necessárias	970
3.2.4	Classificação	972
3.2.5	Modos de constituição	974
3.2.6	Exercício	977
3.2.7	Extinção	982
3.2.8	Tutela processual das servidões	986
3.3	Usufruto	988
3.3.1	Conceito e características	988
3.3.2	Distinções necessárias	990
3.3.3	Objeto	994
3.3.4	Modos de constituição	996
3.3.5	Direitos do usufrutuário	1005
3.3.6	Obrigações do usufrutuário	1011
3.3.7	Extinção	1015
3.4	Direito real de uso	1024
3.4.1	O modelo do Código Civil	1024
3.4.2	A concessão de direito real de uso	1026
3.4.3	Concessão de uso especial para fins de moradia	1027
3.5	Direito real de habitação	1030
4.	Direitos reais de garantia	1036
4.1	Teoria geral	1036
4.1.1	Características dos direitos reais de garantia	1040
4.1.2	Princípios básicos dos direitos de garantia	1051
4.1.3	Distinção entre direitos de garantia e de gozo	1055
4.2	Penhor	1057
4.2.1	Noções introdutórias	1057
4.2.2	Características do penhor	1061
4.2.3	Direitos e obrigações do credor pignoratício	1063
4.2.4	Extinção do penhor	1068
4.2.5	Modalidades de penhor	1071
4.2.5.1	Penhor rural	1071
4.2.5.2	Penhor industrial e mercantil	1076
4.2.5.3	Penhor de direitos e títulos de crédito	1078
4.2.5.4	Penhor de veículos	1082
4.2.5.5	Penhor legal	1084
4.3	Hipoteca	1089
4.3.1	A hipoteca e o mercado	1089
4.3.2	Noções gerais	1091
4.3.3	Modalidades de hipoteca	1096
4.3.3.1	Hipoteca convencional	1096
4.3.3.2	Hipoteca legal	1108
4.3.3.3	Hipoteca judiciária	1110
4.3.3.4	Hipotecas especiais	1111
4.3.3.5	Hipoteca cedular	1114
4.3.4	Remição da hipoteca	1117
4.3.5	Extinção da hipoteca	1121
4.4	Anticrese	1123
5.	Direito real à aquisição – promessa de compra e venda	1128

5.1	Noções gerais.....	1128
5.2	A promessa como contrato preliminar	1129
5.2.1	Noções gerais.....	1129
5.2.2	Eficácia obrigacional.....	1133
5.2.3	A eficácia real do contrato preliminar	1143
5.2.4	O contrato preliminar impróprio	1146
5.2.5	A adjudicação compulsória extrajudicial – Lei 14.382/22.....	1152
5.3	A promessa de compra e venda no universo dos direitos reais.....	1154
5.4	A extinção da promessa de compra e venda à luz da Lei n. 13.786/18	1160
5.4.1	Noções gerais.....	1160
5.4.2	A resilição unilateral dos contratos imobiliários.....	1161
5.4.3	O distrato e a resolução dos contratos imobiliários.....	1162
5.5	A desjudialização do cancelamento da promessa: Lei 14.382/22.....	1171
5.6	Temas controvertidos sobre promessa de compra e venda	1173
Bibliografia		1185