

# SUMÁRIO

<b>1. Universo dos Direitos Reais .....</b>	<b>1</b>
1.1 Relação das Pessoas com as Coisas.....	1
1.2 Direitos Reais e Direitos Pessoais .....	4
1.3 Divagações Doutrinárias acerca da Natureza dos Direitos Reais....	10
1.4 Situações Intermediárias entre Direitos Reais e Direitos Pessoais....	12
1.4.1 Obrigações <i>Propter Rem</i> .....	13
1.4.2 Ônus Reais.....	15
1.4.3 Obrigações com Eficácia Real .....	16
<b>2. Efeitos do Direito Real .....</b>	<b>19</b>
2.1 Denominação: Direito das Coisas. Direitos Reais .....	19
2.2 Direito Real e Eficácia <i>Erga Omnes</i> .....	19
2.3 Ações Reais .....	21
2.4 Classificação dos Direitos Reais.....	21
2.5 Tipicidade Estrita dos Direitos Reais e Normas de Ordem Pública.....	23
<b>3. Da Posse .....</b>	<b>25</b>
3.1 Defesa de um Estado de Aparência .....	25
3.2 Posse e Propriedade. Juízo Possessório e Juízo Petitório .....	29
3.3 Conceito de Posse: <i>Corpus</i> e <i>Animus</i> . Detenção. Fâmulos da Posse.....	40
3.4 Objeto da Posse. Posse de Direitos .....	52
<b>4. Classificações da Posse.....</b>	<b>55</b>
4.1 Posse Direta e Indireta.....	55

4.2	Composse.....	62
4.3	Posse Justa e Injusta. Posse Violenta, Clandestina e Precária .....	69
4.4	Posse de Boa-fé e de Má-fé. Justo Título.....	75
4.5	Princípio de Continuidade do Caráter da Posse.....	82
4.6	Posse <i>ad Interdicta</i> e Posse <i>ad Usucapionem</i> . Posse Nova e Posse Velha .....	84
<b>5.</b>	<b>Aquisição, Conservação, Transmissão e Perda da Posse.....</b>	<b>87</b>
5.1	Aquisição da Posse.....	87
5.1.1	Apreensão da Coisa ou Exercício do Direito. Aquisição Originária e Derivada. Presunção de Posse dos Móveis....	89
5.1.1.1	Modalidades de Tradição .....	93
5.1.2	Disposição da Coisa ou do Direito .....	95
5.1.3	Modos de Aquisição da Posse em Geral.....	95
5.1.4	Quem Pode Adquirir a Posse.....	96
5.2	Transmissão da Posse .....	98
5.3	Conservação e Perda da Posse.....	100
5.3.1	Perda da Posse pelo Abandono .....	101
5.3.2	Perda da Posse pela Tradição.....	102
5.3.3	Perda ou Destruição da Coisa. Coisas Postas Fora do Comércio .....	103
5.3.4	Posse de Outrem. Perda da Posse do Ausente.....	103
5.3.5	Perda da Posse pelo Constituto-Possessório.....	104
5.3.6	Perda da Posse de Direitos .....	105
5.4	Perda ou Furto da Coisa Móvel e Título ao Portador .....	106
5.5	Atos que não Induzem Posse.....	107
5.6	Posse de Móveis Contidos em Imóvel.....	108
<b>6.</b>	<b>Dos Efeitos da Posse (I): Frutos, Produtos e Benfeitorias. Indenização pela Perda ou Deterioração da Coisa. Usucapião .....</b>	<b>109</b>
6.1	Efeitos da Posse. Sua Classificação. Proteção Possessória .....	109
6.2	Percepção dos Frutos.....	114
6.3	Indenização por Benfeitorias e Direito de Retenção.....	118
6.4	Indenização dos Prejuízos. Indenização pela Deterioração ou Perda da Coisa .....	125
6.5	Usucapião.....	128

<b>7. Dos Efeitos da Posse (II): Defesa da Posse. Interditos. Processo. Outras Ações de Defesa da Posse .....</b>	<b>129</b>
7.1 Fundamentos e Âmbito da Proteção Possessória. Histórico .....	129
7.2 Legítima Defesa da Posse. Desforço Imediato .....	132
7.3 Interditos Possessórios. Ações Possessórias no Código de Processo Civil.....	138
7.3.1 Ação de Esbulho ou de Indenização Movida contra Terceiro.....	140
7.3.2 Fungibilidade das Ações Possessórias .....	141
7.3.3 Aplicação das Ações Possessórias às Coisas Móveis.....	143
7.3.4 Ação Real ou Ação Pessoal.....	145
7.3.5 Cumulação de Pedidos nas Ações Possessórias .....	146
7.3.6 Natureza Dúplice da Ação Possessória.....	147
7.3.7 Exceção de Domínio .....	149
7.3.8 Ações de Força Nova e de Força Velha. A Medida Liminar nas Ações Possessórias.....	155
7.3.8.1 Quando mais de uma pessoa se disser possuidora.....	158
7.3.9 Carência de Idoneidade Financeira do Autor Beneficiado pela Liminar .....	159
7.4 Interdito Proibitório.....	160
7.5 Manutenção de Posse .....	162
7.6 Reintegração de Posse .....	163
7.7 Embargos de Terceiro.....	163
7.8 Nunciação de Obra Nova.....	166
7.9 Ação de Dano Infecto.....	167
7.10 Imissão de Posse.....	168
7.11 Servidões e Proteção Possessória .....	168
<b>8. Propriedade.....</b>	<b>171</b>
8.1 Notícia Histórica .....	171
8.2 Aspectos da Finalidade Social da Propriedade. A Expropriação do Art. 1.228, § 4º.....	173
8.2.1 O Estatuto da Cidade.....	179
8.3 Sobre a Natureza Jurídica da Propriedade.....	181
8.4 Objeto do Direito de Propriedade .....	182
8.5 Restrições ao Direito de Propriedade.....	187
8.6 Noção de Patrimônio.....	187

<b>9. Aquisição da Propriedade em Geral. Aquisição da Propriedade Imóvel. Usucapião e suas Modalidades .....</b>	<b>189</b>
9.1 Propriedade Móvel e Imóvel. Princípios Gerais.....	189
9.1.1 Sistemas de Aquisição da Propriedade.....	190
9.1.2 Ação Pessoal para Entrega de Coisa. Aspectos Processuais.....	194
9.1.3 Aquisição Originária e Derivada; a Título Singular e a Título Universal.....	196
9.2 Aquisição da Propriedade Imóvel pela Transcrição. Registro de Imóveis: Princípios Gerais. Registro Torrens .....	197
9.3 Acessão .....	203
9.3.1 Acessão por Formação de Ilhas.....	204
9.3.2 Acessão por Formação de Aluvião.....	205
9.3.3 Acessão por Avulsão .....	208
9.3.4 Acessão por Álveo Abandonado .....	209
9.3.5 Construções e Plantações.....	212
9.3.5.1 Construções em imóvel alheio. Disposições do Código de 2002.....	217
9.3.6 Acessão Natural de Animais .....	219
9.4 Usucapião: Introdução. Notícia Histórica.....	219
9.4.1 Fundamentos da Usucapião.....	221
9.4.2 Requisitos da Usucapião. Usucapião Ordinária e Extraordinária no Código de 1916.....	222
9.4.2.1 Justo título e boa-fé na usucapião ordinária no Código de 1916 .....	228
9.4.3 Usucapião no Código de 2002. Modalidades. Uma Nova Perspectiva .....	231
9.4.4 Usucapião Especial. Constituição de 1988. Usucapião Familiar.....	235
9.4.4.1 Usucapião coletiva instituída pelo Estatuto da Cidade. Aquisição de propriedade de imóvel reivindicando (art. 1.228, § 4º, do Código)....	240
9.4.5 Processo de Usucapião.....	243
9.4.6 Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião .....	246
9.5 Aquisição pelo Direito Hereditário .....	246

<b>10. Ação Reivindicatória e Outros Meios de Tutela da Propriedade.....</b>	<b>249</b>
10.1 Juízo Possessório e Juízo Petitório. Tutela da Propriedade.....	249
10.2 Ação Reivindicatória .....	251
10.3 Ação Declaratória.....	254
10.4 Ação Negatória .....	255
10.5 Outros Meios de Tutela da Propriedade .....	256
<b>11. Aquisição da Propriedade Móvel .....</b>	<b>259</b>
11.1 Introdução.....	259
11.2 Ocupação .....	260
11.2.1 Caça.....	261
11.2.2 Pesca.....	262
11.2.3 Invenção ou Descoberta .....	263
11.2.4 Tesouro .....	266
11.3 Especificação.....	269
11.4 Confusão, Comistão e Adjunção .....	270
11.5 Usucapião da Coisa Móvel.....	273
11.6 Tradição.....	277
<b>12. Perda da Propriedade. Desapropriação .....</b>	<b>285</b>
12.1 Hipóteses de Perda da Propriedade Móvel e Imóvel.....	285
12.2 Alienação.....	286
12.3 Renúncia.....	287
12.4 Abandono.....	289
12.5 Perecimento do Objeto.....	290
12.6 Desapropriação. Natureza.....	292
12.6.1 Modalidades de Desapropriação .....	295
12.6.2 Objeto da Desapropriação.....	297
12.6.3 Declaração Expropriatória .....	297
12.6.4 Processo da Desapropriação .....	298
12.6.5 Indenização e Pagamento.....	305
12.6.6 Desapropriação Indireta.....	306
12.6.7 Desistência da Desapropriação. Revogação e Anulação do Ato Expropriatório .....	308
12.6.8 Retrocessão.....	309
12.6.9 Servidão Administrativa, Requisição e Ocupação Provi- sória.....	311

<b>13. Direitos de Vizinhança. Uso Nocivo da Propriedade.....</b>	<b>315</b>
13.1 Uso Nocivo, Mau Uso e Prejuízo Decorrentes de Direito de Vizinhança .....	315
13.1.1 Dificuldade da Noção de Uso Nocivo da Propriedade....	321
13.1.2 Ações Decorrentes do Uso Nocivo da Propriedade. Dano Infecto .....	327
13.2 Árvores Limitrofes .....	332
13.3 Passagem Forçada .....	334
13.3.1 Passagem de Cabos e Tubulações.....	339
13.4 Águas .....	341
13.5 Limites entre Prédios. Demarcação .....	349
13.6 Direito de Construir .....	355
13.7 Direito de Tapagem.....	365
<b>14. Condomínio em Geral.....</b>	<b>371</b>
14.1 Comunhão de Direitos e Condomínio.....	371
14.2 Antecedentes Históricos e Natureza do Condomínio.....	371
14.3 Modalidades e Fontes do Condomínio.....	373
14.4 Direitos e Deveres dos Condôminos .....	377
14.5 Administração do Condomínio.....	383
14.6 Venda da Coisa Comum. Venda de Quinhão Comum. Divisão e Extinção do Condomínio .....	385
14.7 Condomínio em Paredes, Cercas, Muros e Valas .....	390
14.8 Compáscuo .....	392
<b>15. Condomínio Edilício. Outras Modalidades de Condomínio.....</b>	<b>393</b>
15.1 Denominação e Natureza Jurídica. Duplicidade de Natureza no Direito de Propriedade: Unidades Autônomas e Áreas Comuns. Personificação.....	393
15.2 Constituição e Objeto. Incorporação Imobiliária.....	396
15.3 Convenção de Condomínio. Regimento Interno .....	403
15.4 Direitos e Deveres dos Condôminos. Infrações e Penalidades. Restrição ao Direito do Condômino. Possibilidade de Exclusão de Condômino ou Ocupante.....	410
15.4.1 Terraço de Cobertura. Vagas de Garagem e Áreas de Lazer e de Utilização Comum .....	424
15.5 Despesas de Condomínio. Cobrança. Obras e Reformas .....	429
15.5.1 Inquilino na Unidade Autônoma. Lei do Inquilinato .....	435
15.6 Assembleia Geral de Condôminos .....	437

15.7	Administração do Condomínio. O Síndico.....	440
15.8	Extinção do Condomínio Horizontal .....	442
15.9	Novas Manifestações Condominiais: Loteamentos Fechados, <i>Shopping Centers</i> , Clubes de Campo, Cemitérios .....	443
15.9.1	Multipropriedade ( <i>time sharing</i> ) .....	445
15.9.2	Particularidades legais da multipropriedade .....	447
15.10	Do Condomínio de Lotes.....	451
<b>16.</b>	<b>Propriedade Resolúvel.....</b>	<b>453</b>
16.1	Hipóteses Legais .....	453
16.2	Propriedade Sujeita a Condição ou Termo.....	454
16.3	Propriedade Resolúvel por Causa Superveniente .....	458
<b>17.</b>	<b>Garantia Fiduciária. Propriedade Fiduciária .....</b>	<b>459</b>
17.1	Alienação Fiduciária em Garantia. Origens. Conceito. A Propriedade Fiduciária no Código Civil de 2002 .....	459
17.2	Garantia Fiduciária dos Bens Móveis. Requisitos e Alcance. Lei nº 10.931/2004. Sujeitos .....	465
17.2.1	Consequências do Inadimplemento na Alienação Fiduciária de Bens Móveis .....	472
17.2.2	Obrigações do Credor na Alienação Fiduciária de Bens Móveis.....	472
17.2.3	Garantia Fiduciária de Móveis na Falência.....	473
17.3	Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel.....	473
17.3.1	Extinção da Alienação Fiduciária Imobiliária.....	475
17.3.2	Leilão.....	476
17.3.3	Outras Disposições: Cessão de Posição Contratual, Reintegração de Posse, Fiança, Insolvência. Forma.....	477
<b>18.</b>	<b>Direitos Reais sobre Coisas Alheias. Enfitese e Superfície .....</b>	<b>479</b>
18.1	Propriedade e Direitos Reais Limitados.....	479
18.2	Enfitese. Conceito. Notícia Histórica .....	483
18.2.1	Enfitese. Efeitos. Constituição. Objeto.....	487
18.2.2	Direitos e Deveres do Enfiteuta.....	489
18.2.3	Direitos e Deveres do Senhorio.....	492
18.2.4	Extinção da Enfitese .....	493
18.2.5	Ações Decorrentes da Enfitese .....	498
18.2.6	Enfitese da União .....	498

18.3	Direito de Superfície. Conceito e Compreensão.....	499
18.3.1	Direito de Superfície no Estatuto da Cidade. Cotejo com o Código Civil.....	503
18.3.2	Direitos das Partes. Pagamento. Transmissão do Direito. Preferência.....	505
18.3.3	Extinção.....	507
<b>19.</b>	<b>Servidões.....</b>	<b>509</b>
19.1	Conceito. Notícia Histórica .....	509
19.1.1	Servidões e Limitações Decorrentes de Vizinhança. Servidões Administrativas .....	513
19.1.2	Modalidades de Servidão. Origem Histórica.....	515
19.2	Classificação.....	515
19.3	Características .....	519
19.4	Exercício do Direito de Servidão .....	524
19.5	Origem e Constituição das Servidões .....	528
19.6	Extinção das Servidões.....	532
19.7	Ações Decorrentes das Servidões .....	534
<b>20.</b>	<b>Usufruto. Uso. Habitação.....</b>	<b>537</b>
20.1	Conceito de Usufruto. Notícia Histórica .....	537
20.2	Natureza Jurídica. Características, Finalidades e Objeto. Usufruto Impróprio. Constituição e Transcrição. Acessórios.....	539
20.3	Afinidade e Distinção com Outros Institutos. Usufruto e Fideicomisso. Usufruto Sucessivo.....	545
20.4	Modalidades. Usufrutos Especiais .....	547
20.5	Inalienabilidade .....	550
20.6	Direito de Acrescer entre Usufrutuários.....	554
20.7	Direitos do Usufrutuário.....	557
20.8	Deveres do Usufrutuário.....	559
20.9	Direitos e Obrigações do Nu-proprietário.....	561
20.10	Usufruto de Pessoa Jurídica e sobre Patrimônio.....	562
20.11	Extinção do Usufruto .....	563
20.12	Direito Real de Uso .....	567
20.13	Direito Real de Habitação .....	568
20.14	Ações Decorrentes de Usufruto, Uso e Habitação .....	571



<b>21. Rendas Constituídas sobre Imóveis (leitura adicional)</b> .....	573
21.1 Contrato de Constituição de Renda e Direito Real. Notícia Histórica.....	573
21.2 Características do Direito Obrigacional de Constituição de Renda.....	574
21.3 Características como Direito Real.....	575
21.4 Direitos e Obrigações do Credor e do Rendeiro.....	577
21.5 Extinção.....	578
21.6 Ações Decorrentes da Constituição de Renda.....	579
<b>22. Promessa de Compra e Venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador</b> .....	581
22.1 Origens. Conceito.....	581
22.2 Natureza Jurídica.....	586
22.3 Adjudicação Compulsória.....	589
22.4 Lineamentos Gerais da Promessa de Compra e Venda.....	594
<b>23. Direitos Reais de Garantia</b> .....	599
23.1 Conceito. Notícia Histórica. Natureza. Bens Móveis e Imóveis. Penhor, Hipoteca e Anticrese.....	599
23.2 Relação entre o Crédito e a Garantia. Eficácia contra Terceiros. Excussão. Especialização. Preferência.....	601
23.3 Garantia Prestada por Terceiros.....	605
23.4 Indivisibilidade. Remição. Direito Real de Garantia no Condomínio.....	607
23.5 Capacidade para Instituir a Garantia e seu Objeto.....	610
23.6 Proibição do Pacto Comissório.....	612
23.7 Princípio da Prioridade.....	614
23.8 Antecipação de Vencimento das Obrigações. Substituição e Reforço da Garantia Real.....	614
23.9 Extinção dos Direitos Reais de Garantia.....	617
<b>24. Penhor</b> .....	619
24.1 Conceito. Características. Modalidades.....	619
24.2 Penhor Convencional. Constituição. Objeto.....	623
24.2.1 Direitos e Obrigações do Credor e Devedor Pignoratício.....	626
24.3 Penhor Legal.....	628

24.4	Modalidades Especiais de Penhor. Penhor Rural (Agrícola e Pecuário). Penhor Industrial. Penhor Mercantil.....	632
24.4.1	Penhor de Veículos.....	640
24.5	Penhor de Direitos e Caução de Títulos de Crédito .....	641
24.6	Extinção do Penhor .....	644
24.7	Ações Decorrentes do Penhor .....	647
<b>25.</b>	<b>Hipoteca .....</b>	<b>649</b>
25.1	Notícia Histórica .....	649
25.2	Princípios Gerais.....	652
25.2.1	Registro da Hipoteca. Dúvida.....	659
25.3	Hipoteca Convencional.....	662
25.4	Hipoteca Legal.....	663
25.5	Hipoteca Judicial .....	667
25.6	Pluralidade de Hipotecas e Insolvência do Devedor.....	668
25.6.1	Abandono do Imóvel Hipotecado pelo Adquirente .....	669
25.7	Efeitos da Hipoteca .....	670
25.8	Remição.....	671
25.8.1	Perempção da Hipoteca.....	675
25.8.2	Prefixação de Valor do Imóvel Hipotecado para Fins de Arrematação, Adjudicação e Remissão .....	675
25.9	Hipotecas Contraídas no Período Suspeito da Falência .....	676
25.9.1	Loteamento ou Constituição de Condomínio no Imóvel Hipotecado .....	676
25.10	Extinção da Hipoteca .....	679
25.11	Cédula Hipotecária Habitacional.....	683
25.12	Execução da Dívida Hipotecária. Execução Extrajudicial da Dívida Hipotecária.....	684
25.13	Hipoteca Naval, Aérea e de Vias Férreas. Minas e Pedreiras.....	686
<b>26.</b>	<b>Anticrese. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso .....</b>	<b>689</b>
26.1	Conceito. Notícia Histórica .....	689
26.2	Direitos e Deveres do Devedor e do Credor.....	693
26.3	Extinção da Anticrese. Anticrese de bens móveis .....	695
26.4	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso .....	696

<b>27. Outros Direitos Reais: Laje. Fundos de Investimento .....</b>	<b>701</b>
27.1 A Laje.....	701
27.2 Fundo de Investimento.....	704
<b>28. Direitos de Autor .....</b>	<b>709</b>
28.1 Conceito. Conteúdo .....	709
28.2 Objeto do Direito Autoral.....	712
28.3 Conceituação de Autor. Direitos Morais.....	717
28.4 Direitos Patrimoniais do Autor. Cessão de Direitos.....	718
28.5 Direitos Conexos.....	721
28.6 Registro das Obras Intelectuais .....	722
28.7 Direitos Autorais no Campo da Informática.....	722
28.8 Associações de Titulares de Direito de Autor .....	724
28.9 Alguns Aspectos dos Direitos Autorais. Obra Feita sob Encomenda. Obra Publicitária. Transmissões Radiofônicas e Televisivas. Obras de Artes Plásticas. Obra Fotográfica. Obra Jornalística. Obras Fonográficas e Cinematográficas .....	725
28.10 Tutela dos Direitos Autorais .....	730
<b>Bibliografia.....</b>	<b>733</b>
<b>Índice Remissivo .....</b>	<b>739</b>