Índice Sistemático

Capítulo I – Direito das Coisas 1
1.1. Direitos Reais e Direitos Pessoais 1
1.2. Classificação dos Direitos Reais 5
1.3. Constituição dos Direitos Reais e Escritura Pública 7
1.4. Objeto dos Direitos Reais 11
1.5. Obrigações Mistas nos Direitos Reais 12
1.6. Direitos Reais Plenos e Direitos Reais Limitados 13

Capítulo II – A Posse 14
2.1. Conceito de Posse 14
2.2. Concepção Subjetiva da Posse 18
2.3. Concepção Objetiva da Posse 20
2.4. A Posse no Direito Positivo Vigente 24
2.5. Efeitos Práticos no Exercício da Posse Segundo a Teoria Objetiva e a Teoria Subjetiva 24
2.6. Natureza Jurídica da Posse 25
2.7. Objeto da Posse 28
2.8. Elementos Constitutivos da Posse 32
2.9. Origem Histórica da Posse 33
2.10. Composse 34
2.11. Atos de Mera Permissão ou Tolerância 36

Capítulo III – Classificação da Posse 38
3.1. Relevância da Classificação 38
3.2. Posse Justa e Posse Injusta 38
3.3. Posse de Boa-Fé e Posse de Má-Fé 41
3.4. Posse com Justo Título e Posse sem Justo Título 43
3.5. Posse Direta e Posse Indireta 44
3.6. Posse com Título e Posse sem Título 47
3.7. Posse Própria para Uso dos Interditos e Posse para Invocar o Usucapião 48
3.8. Posse Causal e Posse Formal 48
3.9. Posse Nova e Posse Velha 49

3.10. Posse e Detenção 50
3.11. Posse como Exteriorização da Propriedade e Posse-Trabalho 51

Capítulo IV – Aquisição da Posse 53
4.1. Teorias Explicativas 53
4.2. Espécies de Aquisição 53
4.3. Modos de Aquisição da Posse 55
4.4. Exigências Legais para a Validade da Aquisição da Posse 61
4.5. Pessoas Habilitadas a Adquirir a Posse 62
4.6. Erro de Fato e Erro de Direito na Aquisição da Posse 64

Capítulo V – Perda da Posse 65
5.1. Teorias Explicativas 65
5.2. Situações de Perda da Posse 65
5.3. Perda da Posse de Direitos 69

Capítulo VI – Transmissão da Posse 71
6.1. Caráter da Posse na Transmissão 71
6.2. Transmissão da Posse na Sucessão Hereditária 71
6.3. A Posse na Sucessão Universal e na Sucessão Particular 72
6.4. Extensão da Posse dos Imóveis à Posse dos Móveis 73
6.5. Posse de Coisa Perdida ou Furtada 74

Capítulo VII – Efeitos da Posse 76
7.1. Dos Efeitos Gerais da Posse 76
7.2. A Faculdade de Invocar os Interditos e Consectários Correlatos 77
7.3. Natureza Dúplice das Ações Possessórias 80
7.4. Natureza Real das Ações Possessórias 81
7.5. Ações Possessórias e Alegação de Domínio 83
7.6. Legitimidade Ativa e Passiva na Ação Possessória 85
7.7. Defesa Pessoal da Posse e Desforço Imediato 89
7.8. Ações Possessórias e Ações Petitórias 91

Capítulo VIII – Ações Possessórias 93
8.1. Espécies 93
8.2. Ação de Manutenção de Posse 94
8.3. Ação de Reintegração de Posse 95
8.4. Ação de Interdito Proibitório 97
8.5. Ação Possessória em Invasões Coletivas 100

8.6. A Medida Liminar nas Ações Possessórias 103
8.7. Requisitos para as Ações 104
8.8. Ações Possessórias contra Pessoas Jurídicas de Direito Público 107
8.9. Inidoneidade Econômica do Autor Provisoriamente Mantido ou Reintegrado na Posse 108
8.10. Fungibilidade das Ações Possessórias 109
8.11. Procedimento nas Ações Possessórias de Imóveis de Pequeno Valor, de Coisas Móveis e Semoventes 110
8.12. A Proteção Possessória nas Servidões não Aparentes 112
8.13. Indenização por Benfeitorias e Direito de Retenção 114
8.14. Benfeitorias e Posse de Má-Fé 117
8.15. Fixação do Valor da Indenização por Benfeitorias 117
8.16. Compensação dos Danos com o Valor da Indenização pelas Benfeitorias 118
8.17. Direito à Percepção dos Frutos 119

Capítulo IX – Proteção da Posse por Meio de Outras Ações 123
9.1. Situações Especiais de Ofensa à Posse 123
9.2. Perturbações Patrimoniais ou Lesões Corpóreas à Propriedade Vizinha, que Eram Abrangidas pela Ação de Nunciação de Obra Nova, e à Proteção por Ações de Procedimento Comum 123
9.2.1. Hipóteses de perturbações patrimoniais ou lesões corpóreas que permitem a proteção pela ação de procedimento comum 124
9.2.2. Pressupostos para a ação contra as perturbações patrimoniais ou lesões corpóreas da propriedade ou posse 128
9.2.3. Legitimidade passiva 129
9.2.4. Embargo extrajudicial ou pessoal no sistema do Código de 1973 130
9.2.5. Formalização do pedido inicial 131
9.2.6. O procedimento judicial e a tutela provisória 131
9.2.7. Obra já concluída 140
9.3. Ação de Imissão de Posse 141
9.3.1. A ação de imissão de posse no ordenamento processual civil de 1973 e no atual 142
9.3.2. Natureza da ação 143
9.3.3. A concessão de medida liminar na imissão da posse 146
9.4. Embargos de Terceiro 147
9.4.1. Conceito de terceiro 148
9.4.2. Objeto da proteção 154
9.4.3. O procedimento da ação 157

Capítulo X – A Propriedade 161
10.1. Conceito 161

10.2. A Propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil 162
10.3. Aspectos Históricos..... 164
10.4. Função Social da Propriedade 168
10.5. Fundamentos que Justificam a Propriedade..... 170
10.6. Terminologia..... 174
10.7. Objeto da Propriedade..... 174
10.8. Sujeitos no Direito da Propriedade 175
10.9. Extensão da Propriedade e Bens do Domínio Público..... 176
10.10. Bens Públicos por Afetação..... 179
10.11. Limitações ao Direito de Propriedade 181
10.11.1. Limitações constitucionais..... 181
10.11.2. Limitações administrativas e legais..... 181
10.11.3. Limitações de interesse particular..... 189
10.11.4. Limitações de interesse público..... 192
10.11.5. Limitações florestais e de outras formas de vegetação nativa 193
10.11.5.1. Ações de proteção das florestas e demais formas de vegetação nativa..... 193
10.11.5.2. Áreas de preservação permanente 194
10.11.5.2.1. Tratamento para situações especiais 195
10.11.5.2.2. Criação de áreas de preservação permanente 196
10.11.5.2.3. Regime de proteção das áreas de preservação permanente 197
10.11.5.3. Áreas de uso restrito..... 198
10.11.5.4. Áreas de reserva legal..... 199
10.11.5.4.1. Fatores que influem na localização da área de reserva legal 201
10.11.5.4.2. Dimensões de áreas a serem preservadas na reserva legal ou ambiental 201
10.11.5.4.3. Condições relativas à constituição de áreas de reserva legal 202
10.11.5.4.4. A utilização da área de reserva legal..... 203
10.11.5.4.5. Redução da área de reserva legal 205
10.11.5.4.6. Áreas excluídas de constituição de reserva legal e inclusão de espécies exóticas para a composição da vegetação 206
10.11.5.4.7. Redução ou aumento da área de reserva legal dos Estados indicada pelo Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE estadual..... 206
10.11.5.4.8. Casos do cômputo da área de preservação permanente para acomposição da área de reserva legal 207
10.11.5.4.9. A especialização e o registro da reserva legal ou ambiental..... 207

10.11.5.5. Autorização para a exploração de florestas nativas ou sucessoras não integrantes de áreas de reserva legal..... 211
10.11.5.6. Recomposição, regeneração e compensação de áreas de reserva ambiental ou legal..... 213
10.11.6. A requisição de bens particulares 217
10.12. Caracteres da Propriedade 218
10.13. Atributos e Elementos Constitutivos da Propriedade 219
10.13.1. Direito de usar..... 219
10.13.2. Direito de gozar..... 220
10.13.3. Direito de dispor 220
10.13.4. Direito de reaver a coisa. Ação reivindicatória 220
10.13.4.1. Requisitos da ação reivindicatória..... 221
10.13.4.2. Legitimidade ativa para a ação 223
10.13.4.3. Legitimação passiva na ação 224
10.13.4.4. Objeto da ação..... 225
10.13.4.5. Defesa na ação reivindicatória 226
10.13.4.6. Ação possessória e ação reivindicatória..... 228
10.13.4.7. Ação reivindicatória e compromisso de compra e venda.. 229
10.14. Defesa da Propriedade e Ação Negatória..... 231
10.15. Ação de Dano Infecto 233
10.16. Modalidades de Propriedade 236
10.17. Frutos e Produtos na Propriedade..... 237
10.18. Propriedade Rural 237
10.18.1. Imóvel rural..... 238
10.18.2. Módulo rural e módulo fiscal 239
10.18.3. Fração mínima de parcelamento..... 242
10.18.4. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR 244
10.18.5. Propriedade familiar..... 245
10.18.6. Minifúndio 246
10.18.7. Latifúndio 247
10.19. Solo Criado 248
10.20. Multipropriedade, ou Propriedade Compartilhada em Unidade Condominial, ou *Time Sharing*..... 250
10.20.1. Imóvel objeto da multipropriedade e o direito de ocupação..... 253
10.20.2. Instituição, transferência de frações de tempo de uso e proibição ou limitação da multipropriedade 253
10.20.3. Distribuição dos períodos 256
10.20.4. Direitos e obrigações na multipropriedade 257
10.20.5. A administração 259

10.20.6. O regime de multipropriedade em parte ou na totalidade das unidades autônomas 260
10.20.6.1. Exigências no instrumento de instituição 260
10.20.6.2. Regras a serem inseridas na convenção e em outros regramentos internos dos condomínios em regime de multipropriedade 261
10.20.7. A contratação de administração profissional 263
10.20.8. O inadimplemento por parte do multiproprietário da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias 264
10.20.9. Renúncia ao direito de multipropriedade 265
10.20.10. Introdução de normas registrárias relativas à multipropriedade 266

Capítulo XI – Aquisição da Propriedade 267
11.1. Título de Aquisição e Modo de Aquisição 267
11.2. Aquisição Originária e Derivada 268
11.3. Aquisição a Título Singular e a Título Universal 269
11.4. Aquisição de Coisas Móveis e Imóveis 269
11.5. Aquisição em Nosso Direito Positivo 269

Capítulo XII – Usucapião 271
12.1. Denominação, Conceito, Origem e Fundamentos 271
12.2. Bens Usucapíveis 273
12.3. Acessão ou Sucessão de Posses no Usucapião 279
12.4. Suspensão e Interrupção do Prazo Prescricional 281
12.5. Procedimento 284
12.6. Usucapião Extraordinário pelo Exercício da Posse de Quinze ou Dez Anos 289
12.7. Usucapião Ordinário 304
12.7.1. Aspectos processuais 311
12.8. Usucapião Rural Especial 311
12.8.1. Usucapião *pro labore* previsto no art. 98 do Estatuto da Terra 311
12.8.2. O usucapião especial disciplinado na Lei nº 6.969/1981, no art. 191 da Constituição Federal e no Código Civil 313
12.8.3. Normas legais aplicáveis ao usucapião especial 315
12.8.4. Requisitos para o usucapião especial 316
12.8.5. Procedimento judicial e administrativo do usucapião especial 319
12.8.6. Usucapião especial como matéria de defesa e com reconhecimento de domínio 323
12.8.7. Isenção do Imposto Territorial Rural 324
12.9. Usucapião Especial Urbano Individual e Coletivo 324
12.10. Usucapião Especial Urbano em Favor do Cônjuge ou Companheiro Separado que Permanece no Imóvel 329
12.11. Usucapião Cartorário Extrajudicial 330
12.12. O Registro Imobiliário do Imóvel Usucapido 336

Capítulo XIII – Aquisição da Propriedade pelo Registro Imobiliário 338
13.1. Sistema de Registro Imobiliário 338
13.2. Registro e Averbação 340
13.3. Princípios do Registro Imobiliário 344
13.4. Procedimento Cartorário para o Registro 350
13.5. Registro da Área Fracionada ou Desmembrada 354
13.6. Registro Torrens 359
13.7. Retificação no Registro de Imóveis 362
13.7.1. Retificação de área 366
13.8. Aquisição de Imóvel Financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação e Registro Imobiliário do Contrato de Transferência 368
13.8.1. Consequências do refinanciamento 372
13.8.2. Direito de propriedade e refinanciamento 373
13.8.3. O refinanciamento e o registro imobiliário do contrato de transferência 373
13.8.4. O refinanciamento perante a jurisprudência 374

Capítulo XIV – Aquisição por Acessão 381
14.1. Conceito e Natureza 381
14.2. Requisitos da Acessão 382
14.3. Acessões e Benfeitorias 383
14.4. Formas de Aquisição da Propriedade por Acessão 384
14.4.1. Acessão pela formação de ilhas 384
14.4.2. Acessão por formação de aluvião 385
14.4.3. Acessão por formação de avulsão 388
14.4.4. Acessão por abandono de álveo 389
14.4.5. Acessão de construções e plantações no imóvel 392

Capítulo XV – Aquisição por Direito Hereditário 396
15.1. Fato Gerador da Aquisição 396
15.2. Transmissão da Herança 396

Capítulo XVI – Aquisição da Propriedade Mobiliária 398
16.1. Formas de Aquisição 398
16.2. O Usucapião 398
16.3. A Ocupação 401
16.3.1. A caça 402
16.3.2. A pesca 405
16.3.3. A invenção ou descoberta 407
16.3.4. O achado de tesouro 410

16.4. A Especificação 412
16.5. A Confusão, a Comistão e a Adjunção 413
16.6. A Tradição 415

Capítulo XVII – Perda da Propriedade 421
17.1. Caracterização 421
17.2. Causas de Perda da Propriedade 421
17.2.1. Alienação 422
17.2.2. Renúncia 422
17.2.3. Abandono 422
17.2.4. Perecimento do imóvel 423
17.2.5. Desapropriação 424

Capítulo XVIII – Desapropriação 426
18.1. Conceituação 426
18.2. Natureza Jurídica 428
18.3. Espécies de Desapropriação 430
18.3.1. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública 431
18.3.2. Desapropriação por interesse social 434
18.3.2.1. Desapropriação por interesse social segundo a Lei nº 4.132, de 1962 434
18.3.2.2. Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária 436
18.3.3. Desapropriação de imóveis urbanos 452
18.3.3.1. A desapropriação para fins de urbanização 453
18.3.3.2. Expropriação de áreas ocupadas por assentamentos 456
18.3.3.3. Imissão de posse nos imóveis destinados à habitação 457
18.4. Sujeito Ativo na Desapropriação 457
18.5. Bens Passíveis de Desapropriação 459
18.6. Declaração de Utilidade Pública ou de Interesse Social 460
18.7. Defesa do Proprietário no Processo de Expropriação 462
18.8. Processo de Desapropriação 465
18.8.1. Desapropriação por utilidade ou necessidade pública 465
18.8.2. Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária 470
18.8.3. Desapropriação por interesse social para fins diversos da reforma agrária 474
18.9. Perícia de Avaliação do Bem e Indenização 474
18.10. Valorização e Desvalorização da Área Remanescente 478
18.11. Juros 480
18.12. Desapropriação Indireta 483

18.13. Desapropriação para Fins de Constituição de Servidão Administrativa..... 485
18.14. Retrocessão 490
18.15. Desistência da Desapropriação 492
18.16. Ocupação Temporária 493
18.17. Prejuízos Causados ao Imóvel em face da Desapropriação de Áreas Contíguas 494

Capítulo XIX – Propriedade Resolúvel 495
19.1. Caracterização 495
19.2. Situações Verificáveis de Resolução da Propriedade 495
19.3. Efeitos da Resolução da Propriedade 497
19.4. Causa Superveniente de Resolução à Constituição do Título 497
19.5. Resolubilidade e Anulabilidade 498

Capítulo XX – Propriedade Fiduciária 500
20.1. Fidúcia 500
20.2. Negócio Fiduciário 501
20.3. Negócio Fiduciário, Alienação Fiduciária em Garantia e o Direito Brasileiro 502
20.4. Características e Distinções 504
20.5. Posse, Domínio e Tradição na Propriedade Fiduciária 505
20.6. Objeto da Propriedade Fiduciária 506
20.7. Forma e Registro da Propriedade Fiduciária 507
20.7.1. O registro na alienação fiduciária de veículos automotores 509
20.8. Posição de Depositário do Alienante-Devedor 510
20.9. Inadimplência do Devedor e Meios Processuais para a Satisfação do Crédito 511
20.10. Depósito e Inadimplência na Entrega do Bem 514
20.11. Saldo Devedor e Venda Extrajudicial 515
20.12. Constituição em Mora do Devedor 516
20.13. A Posição do Terceiro que Paga a Dívida 517
20.14. Vencimento da Obrigação Garantida e Extinção do Contrato 518

Capítulo XXI – Direitos de Vizinhança 520
21.1. Caracterização 520
21.2. O Uso Nocivo ou Anormal da Propriedade 521
21.3. Árvores Limítrofes 527
21.4. Passagem Forçada 530
21.4.1. Passagem forçada de acesso 530
21.4.2. Passagem forçada de cabos e tubulações 533
21.5. Direito das Águas 534

21.5.1. A lei aplicável em matéria de águas 534
21.5.2. Águas públicas..... 535
21.5.2.1. A abrangência das águas públicas..... 535
21.5.2.2. A utilização particular da água para as necessidades comuns de pequenos núcleos populacionais e as derivações, captações e lançamentos considerados insignificantes..... 538
21.5.2.3. A utilização particular das águas para finalidades rurais.... 538
21.5.2.4. A outorga de água para a irrigação na agricultura 541
21.5.2.5. O pagamento pelo uso de água..... 545
21.5.2.6. O sentido do caráter de domínio público das águas 548
21.5.3. Águas particulares 549
21.5.4. Aqueduto ou canalização de águas 551
21.5.5. Águas supérfluas das correntes comuns e das nascentes..... 557
21.5.6. Fluxo das águas pelo prédio inferior ou do escoamento natural das águas..... 561
21.5.7. Aproveitamento das águas pluviais 563
21.5.8. Tirada de águas 564
21.5.9. Tomada de água 565
21.5.10. Escoamento de águas estagnadas..... 566
21.6. Limites entre Prédios e Demarcação de Terras 566
21.7. Direito de Construir 575
21.7.1. Liberdade e limitações nas construções 576
21.7.2. Plano diretor do Município 577
21.7.3. Alinhamento, recuo e zoneamento 580
21.7.3.1. Alinhamento..... 580
21.7.3.2. Recuo 580
21.7.3.3. Zoneamento..... 581
21.7.4. Licença de construção 588
21.7.5. Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento..... 590
21.7.6. Construção de prédio que invade área de outrem, e aberturas de janelas e frestas, ou construção de eirado, terraço ou varanda 592
21.7.7. Janelas e outras aberturas a menos de metro e meio do prédio vizinho..... 594
21.7.8. Construção de prédio a menos de metro e meio da janela, ou abertura, ou sacada, ou terraço do prédio vizinho..... 596
21.7.9. Escoamento das águas que caem sobre o telhado 599
21.7.10. Distância mínima entre prédios rústicos 600
21.7.11. Construções nocivas à saúde, à higiene e ao meio ambiente 601
21.7.12. Colocação de trave ou madeiramento no prédio vizinho..... 604
21.7.13. Utilização de parede comum 606
21.7.14. Limitações contra aparelhos térmicos e higiênicos, substâncias corrosivas e esgotos 606

21.7.15. Utilização de águas subterrâneas 607
21.7.16. Poluição de águas 608
21.7.17. Entrada no prédio vizinho para construções, reparações e limpezas... 609
21.7.18. Desmoronamentos e escavações 610
21.8. Tapumes Divisórios 610

Capítulo XXII – Condomínio 616
22.1. Conceito e Natureza Jurídica 616
22.2. Distinções e Classificação 618
22.3. Direitos dos Condôminos 620
22.4. Deveres dos Condôminos 623
22.5. Venda de Coisa Comum 625
22.6. Venda de Quinhão em Coisa Comum 627
22.6.1. Conceito de indivisibilidade 628
22.6.2. Venda de coisa comum em bens divisíveis 630
22.6.3. Condições para o condômino exercer o direito de preferência 630
22.6.4. Inexistência do direito de preferência em alienações diversas da compra e venda 630
22.6.5. Bens com benfeitorias e direito de preferência 631
22.6.6. Preferência no condomínio horizontal fracionado em apartamentos.... 631
22.6.7. Direito de preferência entre locatário e condômino 632
22.7. Venda de Quinhão Indivisível 634
22.8. Posse, Uso e Gozo da Propriedade a Estranhos 634
22.9. Administração do Condomínio 635
22.10. Divisão do Condomínio 637
22.11. A Indivisibilidade do Imóvel Rural 638
22.12. Ação de Divisão 641
22.13. Condomínio em Paredes, Cercas, Muros e Valas 649
22.14. Compáscuo 652

Capítulo XXIII – Propriedade Horizontal ou Edilícia 654
23.1. Conceito e Denominação 654
23.2. Dados Históricos 657
23.3. Natureza Jurídica 659
23.4. Objeto do Condomínio 662
23.5. Constituição do Condomínio Horizontal ou Edilício 664
23.6. Convenção do Condomínio 667
23.7. Direitos e Deveres dos Condôminos 672
23.8. Poder de Disposição dos Condôminos sobre as Unidades e as Áreas Comuns 680

23.9. Responsabilidade pelas Despesas de Obras que Favorecem os Condôminos.... 681
23.10. Assembleia Geral dos Condôminos 683
23.11. A Administração e o Síndico 687
23.12. Condomínios Fechados e Condomínio de Lote 690
23.13. Inovações e Alterações de Áreas das Unidades Condominiais 695
23.14. Seguro da Edificação ou do Conjunto de Edificações 696
23.15. Cobrança dos Encargos Condominiais 698
23.16. Indenização por Danos Ocorridos em Unidades Condominiais 701
23.17. Extinção do Condomínio 702

Capítulo XXIV – Propriedade Literária, Científica e Artística 704
24.1. Obras Literárias, Científicas e Artísticas e Direitos Autorais 704
24.2. Elementos Históricos 707
24.3. Propriedade Literária, Científica ou Artística e Direito de Autor 708
24.4. Objeto do Direito Autoral e Proteção de Obras Literárias, Científicas e Artísticas 709
24.5. Obras Excluídas da Proteção 712
24.6. Autoria, Registro e Propriedade das Obras Intelectuais 714
24.7. Retribuição 717
24.8. Publicação, Propagação e Utilização da Obra 717
24.9. Direitos e Deveres do Editor e do Autor 729
24.10. Prazos do Contrato e da Conclusão da Obra 733
24.11. Cessão ou Transferência dos Direitos de Autor 733
24.12. Duração dos Direitos de Autor 736
24.13. Obras Intelectuais do Domínio Público e Limitações dos Direitos de Autor 737
24.14. Autorização do Autor para a Utilização da Obra 739
24.15. Utilização Econômica de Obras Intelectuais em Representações e Execuções Públicas 740
24.16. Direitos Conexos 743
24.17. Direito de Arena 746
24.18. Obra de Encomenda 747
24.19. Associações de Titulares de Direitos de Autor e dos Direitos que lhe são Conexos 748
24.20. Violações dos Direitos Autorais 750
24.21. Obra Publicada em Diários e Periódicos 753
24.22. Obra de Engenharia e Arquitetura 754
24.23. Direito de Autor e *Software* 755

Capítulo XXV – Propriedade Industrial 763
25.1. Direito Industrial e Propriedade Industrial 763
25.2. Regulamentação da Propriedade Industrial 766

25.3. Objeto da Proteção Legal 768
25.4. Privilégio de Invenção e Propriedade Industrial 770
25.5. Invenções e Modelo de Utilidade Patenteáveis 772
25.6. Situações que Não se Enquadram no Conceito de Invenção e de Modelo de Utilidade 774
25.7. Invenções e Modelos de Utilidade Não Patenteáveis 777
25.8. Prioridade 779
25.9. Formalização do Pedido de Direito de Patente 781
25.10. Vigência da Patente 784
25.11. Proteção Dada pela Carta de Patente 786
25.12. Utilização ou Exploração do Objeto antes da Concessão da Patente 788
25.13. Nulidade da Patente 789
25.14. Cessão e Anotações da Patente 791
25.15. Licença para a Exploração 792
25.16. Patente de Interesse da Defesa Nacional 796
25.17. Retribuições e Anuidades 796
25.18. A Extinção da Patente 797
25.19. Certificado de Adição de Invenção 798
25.20. Invenção e Modelo de Utilidade Realizados por Empregado ou Prestador de Serviço 799
25.21. Desenho Industrial. Conceito e Caracterização 801
25.22. O Registro do Desenho Industrial 803
25.23. A Proteção Conferida pelo Registro e a sua Nulidade 805
25.24. Extinção do Registro de Desenho Industrial, Retribuição pelo Titular e Incidência de Regras da Patente de Invenção no Desenho Industrial 806
25.25. As Marcas 807
25.26. Espécies de Marcas 808
25.27. A Função das Marcas 810
25.28. Os Sinais Não Registráveis como Marcas 810
25.29. Marca de Alto Renome e Marca Notoriamente Conhecida 817
25.30. Prioridade das Marcas 818
25.31. Legitimidade para Pedir o Registro de Marca 819
25.32. O Registro e os Direitos sobre a Marca 820
25.33. Vigência, Cessão e Anotações das Marcas 823
25.34. A Licença de Uso da Marca 824
25.35. A Perda dos Direitos 825
25.36. Marcas Coletivas e de Certificação 827
25.37. O Depósito do Pedido e o Registro da Marca 829
25.38. Registro de Marcas de Produtos Farmacêuticos 831
25.39. Função do Registro e sua Defesa 832

25.40. Nulidade e Anulação do Registro 833
25.41. Classificação de Artigos, Produtos e Serviços 836
25.42. Expressões ou Sinais de Propaganda 839
25.43. Crimes contra a Propriedade Industrial 840
25.43.1. Crimes contra patente de invenção ou de modelo de utilidade 840
25.43.2. Crimes contra os desenhos industriais 842
25.43.3. Crimes contra as marcas 843
25.43.4. Crimes cometidos por meio de marca, título de estabelecimento e sinal de propaganda 844
25.43.5. Crimes contra indicações geográficas e demais indicações 845
25.43.6. Crime de concorrência desleal 846
25.43.7. Aplicação das penas, normas procedimentais e ações judiciais 854
25.44. Recursos, Atos das Partes e Prazos 856
25.45. A Prescrição 857
25.46. Nome Comercial 858
25.46.1. Proteção legal do nome comercial 860
25.46.2. Nome e título de estabelecimento 864

Capítulo XXVI – Direitos Reais sobre Coisas Alheias 866
26.1. Caracterização 866
26.2. Classificação 867
26.3. Constituição 868

Capítulo XXVII – Enfiteuse 870
27.1. Caracterização 870
27.2. Constituição da Enfiteuse 873
27.3. Direitos e Obrigações 874
27.4. Opção para a Compra nas Transferências do Domínio Direto ou Útil 876
27.5. Resgate 877
27.6. O Foro ou Pensão Anual 878
27.7. Laudêmio 878
27.8. Extinção da Enfiteuse 880
27.9. Transferência por Herança dos Bens Enfitêuticos 881
27.10. Copropriedade na Enfiteuse 881
27.11. Aforamento de Bens da União 882

Capítulo XXVIII – Fundos de Investimento 887
28.1. Conceito, Constituição e Espécies 887
28.2. A Rentabilidade dos Fundos Atrelada aos Ativos Adquiridos 890

28.3. Exteriorização dos Fundos 891
28.4. A Exigência de Ajuste Diário dos Fundos 891
28.5. Contabilização dos Fundos de Acordo com o Valor de Mercado e Dever de Informação 892
28.6. Responsabilidade na Desvalorização dos Papéis Adquiridos pelos Fundos e na Omissão de Ajuste pelas Instituições Gestoras 893
28.7. Responsabilidade dos Fundos e dos Prestadores de Serviços 896

Capítulo XXIX – Direito de Superfície 899
29.1. Configuração 899
29.2. Características e Distinções 900
29.3. O Direito de Superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade 901

Capítulo XXX – Servidões 906
30.1. As Servidões no Direito Romano 906
30.2. Conceito de Servidão 907
30.3. Natureza da Servidão 909
30.4. Características das Servidões 909
30.4.1. Instituição sobre prédios distintos 909
30.4.2. Instituição em favor da coisa 910
30.4.3. Direito real acessório 911
30.4.4. Proximidade entre si dos prédios serviente e dominante 911
30.4.5. Proibição de se estender ou ampliar a servidão 911
30.4.6. A servidão não se presume 911
30.4.7. Necessidade de trazer alguma vantagem ao prédio dominante 912
30.4.8. Encargo ou ônus que pesa sobre o imóvel serviente 912
30.4.9. Ente incorpóreo 912
30.4.10. O objeto da servidão não pode ser outra servidão 913
30.4.11. Constituição em favor de um ou mais prédios 913
30.4.12. Obrigação de não fazer e de tolerar 913
30.4.13. Perpetuidade ou, pelo menos, longa duração 913
30.4.14. Garantia dos meios para o exercício da servidão 913
30.4.15. Número ilimitado de servidões convencionais 914
30.4.16. Inalienabilidade da servidão 914
30.4.17. O princípio da indivisibilidade 915
30.5. Classificação das Servidões 916
30.5.1. Servidões urbanas e rurais 916
30.5.2. Servidões prediais e pessoais 916
30.5.3. Servidões legais e convencionais 916
30.5.4. Servidões aparentes e não aparentes 917

30.5.5. Servidões contínuas e descontínuas 918
30.5.6. Servidões positivas e negativas 919
30.5.7. Servidões principais e acessórias 919
30.5.8. Combinação entre as servidões 919
30.6. Constituição das Servidões 920
30.6.1. Constituição por contrato 920
30.6.2. Constituição por testamento 922
30.6.3. Constituição por adjudicação no juízo divisório 922
30.6.4. Constituição por usucapião 923
30.6.4.1. Usucapião ordinário 924
30.6.4.2. Usucapião extraordinário 925
30.6.4.3. Usucapião quanto ao modo do exercício da servidão 925
30.6.4.4. Usucapião sobre terras devolutas, usucapião especial e usucapião constitucional 925
30.6.5. Constituição por destinação do proprietário 926
30.6.6. Posse e exercício da servidão 929
30.6.7. Constituição das servidões não aparentes 930
30.6.8. Registro imobiliário das servidões 931
30.7. Servidões e Direitos de Vizinhança 932
30.8. Conservação das Servidões 933
30.8.1. Direito à conservação 933
30.8.2. Obras necessárias para a conservação 933
30.8.3. Limites na realização das obras 934
30.8.4. Obrigatoriedade na realização das obras de reparo 935
30.8.5. Responsabilidade pela realização das obras e pelas despesas necessárias à conservação 935
30.8.6. Responsabilidades a cargo do dono do prédio serviente 935
30.8.7. Exoneração da responsabilidade pelo abandono do prédio serviente 936
30.9. Limites ao Exercício das Servidões 936
30.9.1. Uso conforme a finalidade e a extensão que instituíram as servidões 936
30.9.2. Exercício de acordo com as necessidades do prédio dominante 937
30.9.3. Não extensão a propriedades vizinhas do prédio dominante 937
30.9.4. Maior utilização da servidão 937
30.9.5. Convenções admitindo o agravamento 938
30.9.6. Situações que não constituem agravamento 938
30.9.7. Proibição em estender a servidão a fins diversos daqueles que a determinaram 939
30.10. Remoção ou Mudança de Local da Servidão 939
30.10.1. Mudança pelo dono do prédio serviente 939
30.10.2. Requisitos para se autorizar a mudança 939

30.10.3. Mudança do exercício da servidão 940
30.10.4. Instituição de nova servidão sobre o prédio serviente já gravado com servidão 940
30.11. Ampliação das Servidões 941
30.12. Direitos e Deveres Relativamente ao Dono do Prédio Serviente e ao Dono do Prédio Dominante 942
30.13. Extinção das Servidões 943
30.13.1. Extinção e cancelamento no Registro de Imóveis 943
30.13.2. Cancelamento no Registro de Imóveis por iniciativa do interessado ou por sentença judicial 943
30.13.3. Extinção pela renúncia à servidão 944
30.13.4. Cessação da utilidade da servidão 944
30.13.5. Extinção pelo resgate 945
30.13.6. Extinção pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa ou pela confusão 945
30.13.7. Supressão das obras da servidão por efeito de contrato ou de outro título expresso 946
30.13.8. Não uso pelo prazo de dez anos 946
30.13.9. Destruição do prédio dominante ou do prédio serviente 947
30.13.10. Realização da condição que instituiu a servidão ou extinção pela expiração do tempo determinado para a sua duração 947
30.13.11. Extinção pela preclusão em virtude de atos opostos pelo dono do prédio serviente 948
30.13.12. Extinção pela desapropriação 948
30.13.13. Resolução do domínio do prédio serviente 948
30.13.14. Extinção da servidão quando incide hipoteca no prédio dominante 949
30.14. Ações Relativas às Servidões 949
30.14.1. Ação confessória 949
30.14.2. Ação negatória 950
30.14.3. Ações possessórias 951
30.15. Servidões Especiais 952
30.15.1. Servidão de apoiar prédio em parte do prédio do vizinho 953
30.15.2. Servidão de avançar extremidade do prédio dominante sobre o fundo do vizinho 953
30.15.3. Servidão de construir ou altear a casa acima do permitido 953
30.15.4. Servidão de não elevar um edifício além de certa altura 954
30.15.5. Servidão de não demolir o prédio 954
30.15.6. Servidão de colocação de chaminé e fogão 954
30.15.7. Servidão de lançar fumaça no prédio vizinho 954
30.15.8. Servidão de fazer correr as águas da cozinha e de uso doméstico 955
30.15.9. Servidão de esgoto 955

30.15.10. Servidão de trânsito 956
30.15.10.1. Servidão de trânsito e passagem forçada 957
30.15.10.2. Aquisição da servidão de trânsito pela posse 958
30.15.11. Servidão de luz 958
30.15.12. Servidão de proibir a realização de obras que tirem a luz do prédio dominante 959
30.15.13. Servidão de vista 959
30.15.14. Servidão de não impedir, com obras ou plantações, o direito de vista ... 959
30.15.15. Servidão de pasto 959
30.15.16. Servidão de levar o gado a beber em fonte ou rio alheio 960
30.15.17. Servidões administrativas 960

Capítulo XXXI – Usufruto 963
31.1. Caracterização 963
31.2. Objeto 965
31.3. Espécies 967
31.4. Cessão e Penhora do Exercício do Usufruto 970
31.5. Direitos e Obrigações do Usufrutuário 973
31.6. Direitos e Obrigações do Nu-Proprietário 977
31.7. Extinção do Usufruto 978
31.8. Procedimento Judicial para a Extinção do Usufruto 980

Capítulo XXXII – Uso 982
32.1. Conceito 982
32.2. Constituição, Direitos e Obrigações 983
32.3. Limites Permitidos no Uso 983

Capítulo XXXIII – Habitação 986
33.1. Caracterização 986
33.2. Constituição 987
33.3 Direitos e Deveres 989
33.4. Extinção 989

Capítulo XXXIV – Parcelamento do Solo, Promessa de Compra e Venda e Direito Real do Promitente Comprador 990
34.1. Parcelamento do Solo 990
34.2. Loteamento 990
34.2.1. Condições para o loteamento 992
34.2.2. Requisitos urbanísticos 993
34.2.3. Projeto do loteamento 994

34.3. Desmembramento 998
34.3.1. O processo do desmembramento 999
34.4. Registro do Loteamento e do Desmembramento 1000
34.5. Parcelamento de Imóveis Rurais para Fins Urbanos 1004
34.6. Promessa de Compra e Venda de Imóveis Loteados e Não Loteados 1007
34.6.1. Promessa de compra e venda e obrigação de fazer 1007
34.6.2. Obrigação de fazer e execução coativa 1008
34.6.3. Pré-contrato de promessa de compra e venda 1009
34.6.4. Promessa de compra e venda e direito real 1011
34.6.5. Efeitos do registro do compromisso e direito real 1013
34.6.6. Compromisso e ação reivindicatória 1014
34.6.7. Cancelamento do contrato no Registro de Imóveis 1015
34.6.7.1. Em imóveis loteados 1015
34.6.7.2. Em imóveis não loteados 1017
34.6.8. Resolução do contrato por causa imputada ao promitente comprador, cláusula penal e outras cominações, nas promessas de imóveis loteados 1018
34.6.9. O arrependimento pelo promitente vendedor 1020
34.6.9.1. Em imóveis loteados 1020
34.6.9.2. Em imóveis não loteados 1021
34.6.10. Purgação da mora nas prestações em atraso 1022
34.6.10.1. Nas promessas de compra e venda registradas de imóveis loteados ou não 1022
34.6.10.2. Nas promessas de compra e venda não registradas de imóveis loteados ou não 1023
34.6.11. Notificação do cônjuge para a purga da mora 1024
34.6.12. Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade 1024
34.6.13. Adjudicação compulsória 1026

Capítulo XXXV – Rendas Constituídas sobre Imóveis 1028
35.1. Caracterização e Constituição 1028
35.2. Duração e Remição da Constituição de Renda 1030
35.3. Direitos e Obrigações 1031
35.4. Causas de Extinção 1031

Capítulo XXXVI – Direitos Reais de Garantia 1033
36.1. Aspectos Gerais e Finalidades 1033
36.2. Elementos Históricos 1034
36.3. Características 1035

36.4. Direitos Reais de Garantia e Privilégios 1036
36.5. Pressupostos Objetivos do Contrato de Garantia Real 1036
36.6. Capacidade para a Constituição dos Direitos Reais de Garantia 1037
36.7. Objeto 1038
36.8. Pagamento Parcial da Dívida e Indivisibilidade das Garantias 1039
36.9. Direito de Excussão 1040
36.10. Remição das Garantias Reais 1041
36.11. Vencimento Antecipado da Dívida 1042
36.12. Garantia Assumida por Terceiro 1045
36.13. Cláusula que Permite ao Credor Ficar com a Coisa 1045

Capítulo XXXVII – Penhor 1047
37.1. Conceito 1047
37.2. Espécies de Penhor 1048
37.3. Objeto do Penhor 1049
37.4. Características do Penhor 1050
37.5. Constituição do Penhor 1051
37.6. Excussão do Bem e Direitos Decorrentes da Garantia 1052
37.7. Obrigações do Credor Pignoratício 1054
37.8. Vencimento da Obrigação 1055
37.9. Extinção do Penhor 1055
37.10. Penhor Rural 1059
37.10.1. Caracterização e classificação 1059
37.10.2. Requisitos 1061
37.10.3. Registro no ofício imobiliário 1061
37.10.4. Cédula rural pignoratícia 1062
37.10.5. Procedimento judicial para a cobrança da dívida 1063
37.11. Penhor Industrial e Mercantil 1063
37.12. Penhor de Direitos e de Títulos de Crédito 1065
37.13. Penhor de Veículos 1068
37.14. Penhor Legal 1069

Capítulo XXXVIII – Hipoteca 1073
38.1. Caracterização 1073
38.2. Natureza e Obrigações. Objeto da Hipoteca 1075
38.3. Bens. Objeto da Hipoteca 1076
38.4. Constituição da Hipoteca 1078
38.5. Pluralidade de Hipotecas e Insolvência do Devedor 1079
38.6. Remição dos Bens 1081

38.7. Efeitos da Hipoteca 1084
38.8. Hipoteca de Dívida Futura ou Condicionada 1088
38.9. Loteamento do Imóvel Dado em Hipoteca ou sua Constituição em Condomínio Edilício 1088
38.10. Hipoteca Legal 1089
38.11. Hipoteca Judiciária 1091
38.12. Hipoteca Constituída no Período Suspeito da Falência 1093
38.13. Execução da Dívida 1094
38.14. Exoneração da Hipoteca pelo Abandono do Imóvel 1095
38.15. Remição da Dívida pelo Devedor e por Terceiros 1095
38.16. Registro da Hipoteca 1097
38.17. Extinção da Hipoteca 1098
38.18. Hipoteca das Vias Férreas 1103

Capítulo XXXIX – Anticrese, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso 1105
39.1. Anticrese 1105
39.1.1. Conceito e natureza 1105
39.1.2. Constituição e objeto 1106
39.1.3. Direitos e deveres 1107
39.1.4. Extinção 1110
39.2. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso 1110
39.2.1. Concessão de uso especial para fins de moradia 1111
39.2.2. Concessão de direito real de uso 1114

Capítulo XL – Direito Real de Laje 1120
40.1. O Significado do Direito Real de Laje 1120
40.2. Natureza Jurídica 1123
40.3. A Cessão da Superfície da Construção pelo Titular da Laje 1124
40.4. Proibição do Titular da Laje em Prejudicar a Construção-Base 1124
40.5. Extensão ao Direito de Laje de Elementos Próprios da Propriedade Condominial 1125
40.6. O Direito de Preferência na Venda de Unidades 1126
40.7. A Extinção do Direito Real de Laje 1127
40.8. Controvérsias que Envolvem a Matéria 1127

Bibliografia 1128