

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO AO DIREITO DAS COISAS	1
1.1	Conceito de Direito das Coisas. A questão terminológica.....	1
1.2	Conceito de direitos reais. Teorias justificadoras e caracteres. Análise preliminar do art. 1.225 do CC	5
1.3	Diferenças entre os direitos reais e os direitos pessoais patrimoniais	18
1.4	O Direito das Coisas e a Constituição Federal. Primeiras noções a respeito da função social da propriedade	23
1.5	Resumo esquemático	30
1.6	Questões correlatas.....	31
	Gabarito.....	31
2	DA POSSE	33
2.1	Conceito de posse e teorias justificadoras. A função social da posse. A detenção.....	33
2.2	Principais classificações da posse	45
2.2.1	Classificação quanto à relação pessoa-coisa ou quanto ao desdobramento	45
2.2.2	Classificação quanto à presença de vícios	47
2.2.3	Classificação quanto à boa-fé.....	51
2.2.4	Classificação quanto à presença de título	56
2.2.5	Classificação quanto ao tempo	57
2.2.6	Classificação quanto aos efeitos.....	59
2.3	Efeitos materiais da posse.....	59
2.3.1	A percepção dos frutos e suas consequências.....	59
2.3.2	A indenização e a retenção das benfeitorias	62

2.3.3	As responsabilidades.....	69
2.3.4	O direito à usucapião.....	70
2.4	Efeitos processuais da posse.....	71
2.4.1	A faculdade de invocar os interditos possessórios.....	73
2.4.2	A possibilidade de ingresso de outras ações possessórias.....	94
2.4.2.1	Da ação de nunciação de obra nova ou embargo de obra nova. A ausência do seu tratamento específico no Código de Processo Civil de 2015.....	95
2.4.2.2	Da ação de dano infecto.....	98
2.4.2.3	Dos embargos de terceiro.....	98
2.4.2.4	Da ação de imissão de posse.....	102
2.4.2.5	Da ação publiciana.....	104
2.4.3	As faculdades da legítima defesa da posse e do desforço imediato.....	104
2.5	Formas de aquisição, transmissão e perda da posse.....	108
2.6	Composse ou compossessão.....	112
2.7	Resumo esquemático.....	115
2.8	Questões correlatas.....	116
	Gabarito.....	128
3	DA PROPRIEDADE.....	131
3.1	Conceito de propriedade e de direito de propriedade. Direitos e faculdades dela decorrentes.....	131
3.2	Disposições preliminares relativas à propriedade constantes do Código Civil de 2002. Suas principais limitações. A função social da propriedade. Aprofundamentos necessários.....	148
3.3	Principais características do direito de propriedade.....	161
3.4	A desapropriação judicial privada por posse-trabalho e a função social da propriedade. Análise do caso da <i>Favela Pullman</i> (STJ). Semelhanças e diferenças.....	163
3.4.1	Estudo da desapropriação judicial privada por posse-trabalho (art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do CC).....	163
3.4.2	As tentativas de orientação da desapropriação judicial privada por posse-trabalho, pelos Enunciados aprovados nas <i>Jornadas de Direito Civil</i> , do Conselho da Justiça Federal e do Superior Tribunal de Justiça.....	166
3.4.3	O caso da <i>Favela Pullman</i> e a função social da propriedade.....	174
3.4.4	Semelhanças e diferenças entre a desapropriação judicial privada e o julgamento do caso da <i>Favela Pullman</i> . Análise de julgados a respeito da desapropriação privada.....	180

3.5	Da propriedade resolúvel. O enquadramento da propriedade fiduciária. Primeira abordagem	187
3.6	Da propriedade aparente	190
3.7	Formas de aquisição da propriedade imóvel. Formas originárias e derivadas	192
3.7.1	Das acessões naturais e artificiais	194
3.7.1.1	Da formação de ilhas	194
3.7.1.2	Da aluvião	197
3.7.1.3	Da avulsão	199
3.7.1.4	Do álveo abandonado	200
3.7.1.5	Das plantações e das construções	201
3.7.2	Da usucapião de bens imóveis	209
3.7.2.1	Aspectos materiais envolvendo a usucapião de bens imóveis. As modalidades de usucapião de imóvel admitidas pelo direito brasileiro	209
3.7.2.1.1	Da usucapião ordinária (art. 1.242 do CC) ...	217
3.7.2.1.2	Da usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC)...	221
3.7.2.1.3	Da usucapião constitucional, agrária ou especial rural – <i>pro labore</i> (art. 191, <i>caput</i> , da CF/1988, art. 1.239 do CC e Lei 6.969/1981)....	222
3.7.2.1.4	Da usucapião constitucional ou especial urbana – <i>pro misero</i> (art. 183, <i>caput</i> , da CF/1988, art. 1.240 do CC e art. 9.º da Lei 10.257/2001). A inclusão da nova usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal pela Lei 12.424/2011 (art. 1.240-A do CC).....	226
3.7.2.1.5	Da usucapião especial urbana coletiva (art. 10 da Lei 10.257/2001)	234
3.7.2.1.6	Da usucapião especial indígena (art. 33 da Lei 6.001/1973).....	236
3.7.2.1.7	Da usucapião imobiliária administrativa decorrente da legitimação da posse, anteriormente prevista no art. 60 da Lei 11.977/2009, e seu tratamento após a Lei 13.465/2017 (arts. 25 a 27)	237
3.7.2.2	Da usucapião de bens imóveis e o direito intertemporal	241
3.7.2.3	A usucapião de imóveis públicos	244
3.7.2.4	Aspectos processuais envolvendo a usucapião de bens imóveis. Da usucapião extrajudicial incluída pelo Código de Processo Civil de 2015. Análise com base nas alterações da Lei 13.465/2017 e na sua regulamentação administrativa pelo Conselho Nacional de Justiça	246

3.7.3	Do registro do título.....	268
3.7.4	Da sucessão hereditária de bens imóveis	272
3.8	Formas de aquisição da propriedade móvel. Formas originárias e derivadas	273
3.8.1	Da ocupação e do achado do tesouro (arts. 1.264 a 1.266 do CC). O estudo da descoberta (arts. 1.233 a 1.236 do CC)	274
3.8.2	Da usucapião de bens móveis (arts. 1.260 a 1.262 do CC). Aspectos materiais	279
3.8.3	Da especificação (arts. 1.269 a 1.271 do CC).....	283
3.8.4	Da confusão, da comistão e da adjunção (arts. 1.272 a 1.274 do CC)	284
3.8.5	Da tradição	286
3.8.6	Da sucessão hereditária de bens móveis.....	290
3.9	Da perda da propriedade imóvel e móvel	290
3.10	Análise da Lei 13.465/2017 e suas principais repercussões para o direito de propriedade. A REURB e a legitimação fundiária.....	296
3.11	Dos fundos de investimento e a inclusão do seu tratamento no Código Civil pela Lei 13.874/2019.....	304
3.12	Resumo esquemático	310
3.13	Questões correlatas.....	312
	Gabarito	326
4	DIREITO DE VIZINHANÇA	329
4.1	Conceito de direito de vizinhança.....	329
4.2	Do uso anormal da propriedade.....	332
4.3	Das árvores limítrofes	339
4.4	Da passagem forçada e da passagem de cabos e tubulações.....	341
4.5	Das águas.....	346
4.6	Dos limites entre prédios e do direito de tapagem.....	354
4.7	Do direito de construir	357
4.8	Resumo esquemático	366
4.9	Questões correlatas.....	366
	Gabarito	374
5	DO CONDOMÍNIO	375
5.1	Introdução. Conceito, estrutura jurídica e modalidades.....	375
5.2	Do condomínio voluntário ou convencional.....	379
5.2.1	Dos direitos e deveres dos condôminos	379

5.2.2	Da administração do condomínio voluntário	387
5.2.3	Da extinção do condomínio voluntário ou convencional. O direito de preferência tratado pelo art. 504 do Código Civil	390
5.3	Do condomínio legal ou necessário	400
5.4	Do condomínio edilício.....	403
5.4.1	Conceito e estrutura interna. Regras gerais básicas. A questão da natureza jurídica do condomínio edilício.....	403
5.4.2	Da instituição e da convenção do condomínio. O controle do conteúdo da convenção condominial	414
5.4.3	Direitos e deveres dos condôminos. Estudo das penalidades no condomínio edilício. O condômino antissocial	429
5.4.4	Da administração do condomínio edilício	454
5.4.4.1	O síndico	454
5.4.4.2	As assembleias (ordinária e extraordinária). Quóruns e deliberações	459
5.4.4.3	O conselho fiscal	464
5.4.5	Da extinção do condomínio edilício.....	465
5.5	Novas modalidades de condomínios instituídas pela Lei 13.465/2017. Condomínio de lotes e condomínio urbano simples	466
5.6	A multipropriedade ou <i>time sharing</i> . Estudo da Lei 13.777/2018.....	474
5.7	Resumo esquemático	493
5.8	Questões correlatas.....	493
	Gabarito.....	503
6	DOS DIREITOS REAIS DE GOZO OU FRUIÇÃO	505
6.1	Generalidades sobre os direitos reais de gozo e fruição	505
6.2	Da superfície	507
6.2.1	Conceito, partes e estrutura. Código Civil de 2002 <i>versus</i> Estatuto da Cidade.....	507
6.2.2	Regras fundamentais a respeito do direito real de superfície	512
6.2.3	Da extinção do direito real de superfície e suas consequências..	517
6.3	Das servidões	520
6.3.1	Conceito, características, constituição e institutos afins	520
6.3.2	Principais classificações das servidões.....	529
6.3.3	Do exercício das servidões	532
6.3.4	Da extinção da servidão	540
6.4	Do usufruto	545
6.4.1	Conceito, partes, estrutura interna e figuras afins.....	545

6.4.2	Principais classificações do usufruto	549
6.4.2.1	Classificação quanto ao modo de instituição ou quanto à origem.....	549
6.4.2.2	Classificação quanto ao objeto que recai	552
6.4.2.3	Classificação quanto à extensão	553
6.4.2.4	Classificação quanto à duração	555
6.4.3	Regras fundamentais relativas ao usufruto. A questão da inalienabilidade do direito real.....	555
6.4.4	Dos direitos e deveres do usufrutuário.....	558
6.4.5	Da extinção do usufruto.....	565
6.5	Do uso.....	572
6.6	Da habitação.....	575
6.7	Das concessões especiais de uso e para fins de moradia. Direitos reais de gozo ou fruição introduzidos pela Lei 11.481/2007 no CC/2002	580
6.8	Do direito real de laje.....	584
6.9	Da enfiteuse. Breves palavras.....	596
6.10	Resumo esquemático	601
6.11	Questões correlatas.....	603
	Gabarito.....	613
7	DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	615
7.1	Primeiras palavras sobre o compromisso de compra e venda. Evolução histórica legislativa.....	615
7.2	Diferenças conceituais entre o compromisso de compra e venda registrado e não registrado na matrícula do imóvel.....	621
7.3	Requisitos de validade e fatores de eficácia do compromisso irretratável de compra e venda de imóvel	628
7.4	Inadimplemento das partes no compromisso irretratável de compra e venda de imóvel. Análise com base na Lei 13.786/2018	633
7.4.1	Inadimplemento por parte do promitente vendedor.....	633
7.4.2	Inadimplemento por parte do compromissário comprador. Análise de acordo com a Lei 13.786/2018.....	642
7.5	Questões controvertidas atuais sobre o compromisso irretratável de compra e venda. Interações entre os direitos reais e pessoais. A Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça e suas decorrências. O “contrato de gaveta”. Outras questões atuais relativas à <i>crise</i> do mercado imobiliário	658
7.6	Resumo esquemático	667
7.7	Questões correlatas.....	667
	Gabarito.....	672

8	DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA SOBRE COISA ALHEIA	673
8.1	Teoria geral dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia.....	673
8.1.1	Regras gerais e características dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia.....	673
8.1.2	Dos requisitos subjetivos, objetivos e formais dos direitos reais de garantia	680
8.1.3	A vedação do pacto comissório real e a polêmica sobre o pacto marciano	688
8.1.4	Direitos reais de garantia e vencimento antecipado da dívida	693
8.2	Do penhor	697
8.2.1	Conceito, partes e constituição.....	697
8.2.2	Dos direitos e deveres do credor pignoratício	698
8.2.3	Das modalidades de penhor	708
8.2.3.1	Do penhor legal.....	708
8.2.3.2	Do penhor convencional especial rural	715
8.2.3.2.1	Regras gerais	715
8.2.3.2.2	Do penhor agrícola.....	724
8.2.3.2.3	Do penhor pecuário	726
8.2.3.3	Do penhor convencional especial industrial e mercantil....	728
8.2.3.4	Do penhor convencional especial de direitos e títulos de crédito.....	731
8.2.3.5	Do penhor convencional especial de veículos	737
8.2.4	Da extinção do penhor	741
8.3	Da hipoteca.....	745
8.3.1	Conceito, partes e constituição.....	745
8.3.2	Bens que podem ser hipotecados	750
8.3.3	Das modalidades de hipoteca	758
8.3.3.1	Da hipoteca convencional.....	759
8.3.3.2	Da hipoteca legal.....	759
8.3.3.3	Da hipoteca cedular	761
8.3.3.4	Da hipoteca judicial ou judiciária.....	762
8.3.4	Da possibilidade de alienação do bem hipotecado e suas consequências. Da sub-hipoteca	763
8.3.5	Da remição da hipoteca.....	769
8.3.6	Da perempção da hipoteca convencional	774
8.3.7	Da possibilidade de hipoteca sobre dívida futura ou condicional	776
8.3.8	Da divisão ou fracionamento da hipoteca.....	777
8.3.9	Da extinção da hipoteca	780

8.4	Da anticrese	784
8.4.1	Conceito, partes e estrutura	784
8.4.2	Regras fundamentais da anticrese.....	786
8.5	Resumo esquemático	788
8.6	Questões correlatas.....	790
	Gabarito.....	798
9	A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	799
9.1	Introdução. A propriedade fiduciária. Conceito, evolução legislativa e natureza jurídica.....	799
9.2	Regras da propriedade fiduciária no Código Civil de 2002.....	806
9.3	A alienação fiduciária de bens móveis. Regras previstas no Decreto-lei 911/1969. A questão da prisão civil do devedor fiduciante.....	820
9.4	A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Regras previstas na Lei 9.514/1997.....	847
9.5	Resumo esquemático	875
9.6	Questões correlatas.....	877
	Gabarito.....	881
	BIBLIOGRAFIA	883