

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	17
1.4 O Direito das Coisas e a Constituição Federal. Primeiras noções a respeito da função social da propriedade	22
1.5 Resumo esquemático	29
1.6 Questões correlatas.....	30
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.....	92
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.....	93
2.4.2.2	Da ação de dano infecto.....	96
2.4.2.3	Dos embargos de terceiro.....	96
2.4.2.4	Da ação de imissão de posse.....	100
2.4.2.5	Da ação publiciana.....	102
2.4.3	As faculdades da legítima defesa da posse e do desforço imediato.....	102
2.5	Formas de aquisição, transmissão e perda da posse.....	105
2.6	Composse ou compossessão.....	110
2.7	Resumo esquemático.....	113
2.8	Questões correlatas.....	114
	Gabarito.....	127
3.	DA PROPRIEDADE.....	129
3.1	Conceito de propriedade e de direito de propriedade. Direitos e faculdades dela decorrentes.....	129
3.2	Disposições preliminares relativas à propriedade constantes do Código Civil de 2002. Suas principais limitações. A função social da propriedade. Aprofundamentos necessários.....	146
3.3	Principais características do direito de propriedade.....	159
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.....	161
3.4.1	Estudo da desapropriação judicial privada por posse-trabalho (art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do CC).....	161
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.....	164
3.4.3	O caso da <i>Favela Pullman</i> e a função social da propriedade.....	172
3.4.4	Semelhanças e diferenças entre a desapropriação judicial privada. Julgamento do caso da <i>Favela Pullman</i> e de casos relativos à desapropriação privada.....	178

3.5	Da propriedade resolúvel. O enquadramento da propriedade fiduciária. Primeira abordagem	185
3.6	Da propriedade aparente	188
3.7	Formas de aquisição da propriedade imóvel. Formas originárias e derivadas	190
3.7.1	Das acessões naturais e artificiais	192
3.7.1.1	Da formação de ilhas	192
3.7.1.2	Da aluvião	195
3.7.1.3	Da avulsão.....	197
3.7.1.4	Do álveo abandonado.....	198
3.7.1.5	Das plantações e das construções	199
3.7.2	Da usucapião de bens imóveis	207
3.7.2.1	Aspectos materiais envolvendo a usucapião de bens imóveis. As modalidades de usucapião de imóvel admitidas pelo direito brasileiro	207
3.7.2.1.1	Da usucapião ordinária (art. 1.242 do CC) ...	215
3.7.2.1.2	Da usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC).....	219
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)	220
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).....	224
3.7.2.1.5	Da usucapião especial urbana coletiva (art. 10 da Lei 10.257/2001)	229
3.7.2.1.6	Da usucapião especial indígena (art. 33 da Lei 6.001/1973).....	232
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)	233
3.7.2.2	Da usucapião de bens imóveis e o direito intertemporal.....	237
3.7.2.3	A usucapião de imóveis públicos	240
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	242

3.7.3	Do registro do título.....	264
3.7.4	Da sucessão hereditária de bens imóveis	268
3.8	Formas de aquisição da propriedade móvel. Formas originárias e derivadas	269
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)	269
3.8.2	Da usucapião de bens móveis (arts. 1.260 a 1.262 do CC). Aspectos materiais	274
3.8.3	Da especificação (arts. 1.269 a 1.271 do CC).....	278
3.8.4	Da confusão, da comistão e da adjunção (arts. 1.272 a 1.274 do CC)	279
3.8.5	Da tradição	281
3.8.6	Da sucessão hereditária de bens móveis.....	285
3.9	Da perda da propriedade imóvel e móvel	285
3.10	Análise da Lei 13.465/2017 e suas principais repercussões para o direito de propriedade. A REURB e a legitimação fundiária.....	291
3.11	Dos fundos de investimento e a inclusão do seu tratamento no Código Civil pela Lei 13.874/2019.....	300
3.12	Resumo esquemático	306
3.13	Questões correlatas.....	308
	Gabarito	321
4.	DIREITO DE VIZINHANÇA	323
4.1	Conceito de direito de vizinhança.....	323
4.2	Do uso anormal da propriedade.....	326
4.3	Das árvores limítrofes	333
4.4	Da passagem forçada e da passagem de cabos e tubulações.....	335
4.5	Das águas	340
4.6	Dos limites entre prédios e do direito de tapagem.....	348
4.7	Do direito de construir	351
4.8	Resumo esquemático	359
4.9	Questões correlatas.....	360
	Gabarito	367
5.	DO CONDOMÍNIO	369
5.1	Introdução. Conceito, estrutura jurídica e modalidades.....	369
5.2	Do condomínio voluntário ou convencional.....	373
5.2.1	Dos direitos e deveres dos condôminos	373

5.2.2	Da administração do condomínio voluntário	380
5.2.3	Da extinção do condomínio voluntário ou convencional. O direito de preferência tratado pelo art. 504 do Código Civil	383
5.3	Do condomínio legal ou necessário	394
5.4	Do condomínio edilício.....	396
5.4.1	Conceito e estrutura interna. Regras gerais básicas. A questão da natureza jurídica do condomínio edilício.....	396
5.4.2	Da instituição e da convenção do condomínio. O controle do conteúdo da convenção condominial.....	407
5.4.3	Direitos e deveres dos condôminos. Estudo das penalidades no condomínio edilício. O condômino antissocial	421
5.4.4	Da administração do condomínio edilício	445
5.4.4.1	O síndico	445
5.4.4.2	As assembleias (ordinária e extraordinária). Quóruns e deliberações	451
5.4.4.3	O conselho fiscal	456
5.4.5	Da extinção do condomínio edilício.....	457
5.5	Novas modalidades de condomínios instituídas pela Lei 13.465/2017. Condomínio de lotes e condomínio urbano simples	458
5.6	A multipropriedade ou <i>time sharing</i> . Estudo da Lei 13.777/2018.....	464
5.7	Resumo esquemático	483
5.8	Questões correlatas.....	484
	Gabarito.....	493
6.	DOS DIREITOS REAIS DE GOZO OU FRUIÇÃO	495
6.1	Generalidades sobre os direitos reais de gozo e fruição.....	495
6.2	Da superfície	497
6.2.1	Conceito, partes e estrutura. Código Civil de 2002 <i>versus</i> Estatuto da Cidade.....	497
6.2.2	Regras fundamentais a respeito do direito real de superfície.....	502
6.2.3	Da extinção do direito real de superfície e suas consequências	507
6.3	Das servidões	510
6.3.1	Conceito, características, constituição e institutos afins	510
6.3.2	Principais classificações das servidões.....	519
6.3.3	Do exercício das servidões	522
6.3.4	Da extinção da servidão	530
6.4	Do usufruto	535
6.4.1	Conceito, partes, estrutura interna e figuras afins.....	535

6.4.2	Principais classificações do usufruto	539
6.4.2.1	Classificação quanto ao modo de instituição ou quanto à origem.....	539
6.4.2.2	Classificação quanto ao objeto que recai	542
6.4.2.3	Classificação quanto à extensão	543
6.4.2.4	Classificação quanto à duração	545
6.4.3	Regras fundamentais relativas ao usufruto. A questão da inalienabilidade do direito real.....	545
6.4.4	Dos direitos e deveres do usufrutuário	548
6.4.5	Da extinção do usufruto	555
6.5	Do uso	562
6.6	Da habitação.....	565
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	569
6.8	Do direito real de laje.....	574
6.9	Da enfiteuse. Breves palavras.....	586
6.10	Resumo esquemático	591
6.11	Questões correlatas.....	593
	Gabarito	602
7.	DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	605
7.1	Primeiras palavras sobre o compromisso de compra e venda. Evolução histórica legislativa.....	605
7.2	Diferenças conceituais entre o compromisso de compra e venda registrado e não registrado na matrícula do imóvel	611
7.3	Requisitos de validade e fatores de eficácia do compromisso irretratável de compra e venda de imóvel	618
7.4	Inadimplemento das partes no compromisso irretratável de compra e venda de imóvel. Análise com base na Lei 13.786/2018	623
7.4.1	Inadimplemento por parte do promitente vendedor.....	623
7.4.2	Inadimplemento por parte do compromissário comprador. Análise de acordo com a Lei 13.786/2018.....	632
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	647
7.6	Resumo esquemático	656
7.7	Questões correlatas.....	656
	Gabarito	661

8. DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA SOBRE COISA ALHEIA	663
8.1 Teoria geral dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia.....	663
8.1.1 Regras gerais e características dos direitos reais de garantia sobre coisa alheia.....	663
8.1.2 Dos requisitos subjetivos, objetivos e formais dos direitos reais de garantia	670
8.1.3 A vedação do pacto comissório real e a polêmica sobre o pacto marciano	678
8.1.4 Direitos reais de garantia e vencimento antecipado da dívida	683
8.2 Do penhor	687
8.2.1 Conceito, partes e constituição.....	687
8.2.2 Dos direitos e deveres do credor pignoratício	688
8.2.3 Das modalidades de penhor	698
8.2.3.1 Do penhor legal.....	698
8.2.3.2 Do penhor convencional especial rural	705
8.2.3.2.1 Regras gerais	705
8.2.3.2.2 Do penhor agrícola.....	714
8.2.3.2.3 Do penhor pecuário	716
8.2.3.3 Do penhor convencional especial industrial e mercantil	717
8.2.3.4 Do penhor convencional especial de direitos e títulos de crédito.....	720
8.2.3.5 Do penhor convencional especial de veículos	727
8.2.4 Da extinção do penhor	730
8.3 Da hipoteca.....	734
8.3.1 Conceito, partes e constituição.....	734
8.3.2 Bens que podem ser hipotecados	739
8.3.3 Das modalidades de hipoteca	748
8.3.3.1 Da hipoteca convencional.....	748
8.3.3.2 Da hipoteca legal.....	748
8.3.3.3 Da hipoteca cedular	751
8.3.3.4 Da hipoteca judicial ou judiciária.....	751
8.3.4 Da possibilidade de alienação do bem hipotecado e suas consequências. Da sub-hipoteca	752
8.3.5 Da remição da hipoteca	758
8.3.6 Da preempção da hipoteca convencional	763
8.3.7 Da possibilidade de hipoteca sobre dívida futura ou condicional.....	765
8.3.8 Da divisão ou fracionamento da hipoteca.....	766
8.3.9 Da extinção da hipoteca	769

8.4	Da anticrese.....	773
8.4.1	Conceito, partes e estrutura.....	773
8.4.2	Regras fundamentais da anticrese.....	775
8.5	Resumo esquemático.....	777
8.6	Questões correlatas.....	779
	Gabarito.....	787
9.	A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	789
9.1	Introdução. A propriedade fiduciária. Conceito, evolução legislativa e natureza jurídica.....	789
9.2	Regras da propriedade fiduciária no Código Civil de 2002.....	795
9.3	A alienação fiduciária de bens móveis. Regras previstas no decreto-lei 911/1969. A questão da prisão civil do devedor fiduciante.....	810
9.4	A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Regras previstas na Lei 9.514/1997.....	836
9.5	Resumo esquemático.....	864
9.6	Questões correlatas.....	866
	Gabarito.....	870
	BIBLIOGRAFIA.....	871