

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

<i>Prefácio</i> .....	XVII
<i>Nota do Autor</i> .....	XXI
PARTE 1 – INTRODUÇÃO AO DIREITO DAS COISAS .....	1
CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO AO DIREITO DAS COISAS .....	3
1. Considerações prévias .....	3
2. Terminologia, conceito e objeto do Direito das Coisas .....	6
2.1. Terminologia .....	6
2.2. Conceito e objeto .....	7
3. Noção de direito real .....	9
3.1. <i>Ad rubricam</i> .....	9
3.2. Teoria clássica ou romana .....	12
3.3. Teoria personalista .....	13
3.4. Teoria eclética .....	13
4. Classificação e caracteres dos direitos reais .....	14
4.1. Classificação .....	14
4.2. Caracteres .....	15
4.2.1. Tipicidade .....	15
4.2.2. Oponibilidade <i>erga omnes</i> .....	16
4.2.3. Direito de seqüela .....	16
4.2.4. Publicidade .....	16
4.2.5. Preferência .....	17
4.2.6. Princípios da elasticidade e da consolidação .....	17
5. Paralelo entre direitos reais e obrigacionais .....	17
6. Os direitos reais no Direito Internacional Privado .....	18
7. Ações reais .....	19
8. Direito real e obrigação <i>propter rem</i> .....	19
PARTE 2 – DA POSSE .....	21
CAPÍTULO 2 – NOÇÃO DE POSSE .....	23
9. Aspectos gerais .....	23
10. Terminologia .....	26
11. Antecedentes históricos .....	28
12. As teorias de Savigny, Ihering e Saleilles .....	29
12.1. <i>Ad rubricam</i> .....	29
12.2. A teoria subjetiva de Savigny .....	30
12.3. A teoria objetiva de Ihering .....	31

12.4. A teoria eclética de Saleilles .....	32
13. Natureza da posse .....	33
14. Posse dos direitos pessoais.....	35
15. Conceito de posse no Código Civil.....	36
16. A posse no Direito Comparado .....	37
17. Detenção .....	39
<b>CAPÍTULO 3 – CLASSIFICAÇÃO DA POSSE.....</b>	<b>41</b>
18. Delimitação do tema .....	41
19. Posse direta e indireta .....	41
20. Posse exclusiva e composses.....	44
21. Posse justa e posse injusta.....	46
22. Posse de boa-fé e de má-fé.....	47
23. Princípio de permanência do caráter da posse .....	49
24. Outras classificações .....	50
<b>CAPÍTULO 4 – AQUISIÇÃO, CONSERVAÇÃO E PERDA DA POSSE.....</b>	<b>53</b>
25. <i>Ad rubricam</i> .....	53
26. Aquisição.....	53
26.1. Aspectos gerais .....	53
26.2. Modos de aquisição .....	54
26.3. Constituto possessório e <i>traditio brevi manu</i> .....	55
26.4. Atos de mera permissão ou tolerância .....	56
26.5. Atos de violência e clandestinidade.....	57
26.6. Transmissão <i>causa mortis</i> .....	57
26.7. Presunção de posse da coisa móvel .....	59
27. Conservação .....	59
28. Perda .....	60
<b>CAPÍTULO 5 – EFEITOS DA POSSE.....</b>	<b>65</b>
29. Considerações prévias.....	65
30. Autotutela da posse .....	66
31. Ações possessórias.....	68
31.1. Os interditos no Direito Romano.....	70
31.2. Manutenção provisória da posse polêmica.....	71
31.3. A proteção possessória e as servidões não aparentes.....	72
31.4. Manutenção da posse.....	73
31.5. Reintegração de posse .....	74
31.6. Interdito proibitório .....	75
31.7. Outras ações de interesse do possuidor .....	75
31.7.1. Ação de nunciação de obra nova.....	75
31.7.2. Embargos de terceiro .....	76
31.7.3. Usucapião.....	77
32. Direito aos frutos.....	77
33. Alguns efeitos da posse de boa ou de má-fé .....	78
33.1. Perda ou deterioração da coisa .....	78
33.2. Quanto às benfeitorias .....	79
<b>PARTE 3 – DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>81</b>
<b>CAPÍTULO 6 – A PROPRIEDADE EM GERAL.....</b>	<b>83</b>
34. Aspectos sociais e filosóficos.....	83

35. A propriedade entre os antigos.....	85
36. Noção geral de propriedade.....	88
37. Conceito e caracteres da propriedade.....	89
37.1. Conceito.....	89
37.2. Caracteres.....	91
38. Função social da propriedade.....	92
38.1. <i>Ad rubricam</i> .....	92
38.2. Proteção à natureza e ao patrimônio cultural da sociedade.....	93
38.3. Desapropriações.....	94
38.4. Posse-trabalho.....	94
39. Abrangência da propriedade do solo.....	96
40. Descoberta.....	100
CAPÍTULO 7 – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	105
41. Distinções fundamentais.....	105
41.1. <i>Titulus e modus acquirendi</i> .....	105
41.2. Aquisição originária e derivada.....	106
41.3. Aquisição <i>inter vivos</i> e <i>causa mortis</i> .....	108
41.4. Aquisição a título singular e universal.....	108
41.5. Aquisição a título gratuito e oneroso.....	109
42. Usucapião.....	109
42.1. Considerações prévias.....	109
42.2. Direito Romano.....	109
42.3. Conceito.....	111
42.4. Requisitos.....	112
42.4.1. <i>Persona habilis</i> .....	113
42.4.2. <i>Res habilis</i> .....	113
42.4.3. <i>Possessio</i> .....	114
42.4.4. <i>Tempus</i> .....	116
42.5. Fundamentos da usucapião.....	117
42.6. Usucapião extraordinária.....	119
42.7. Usucapião <i>pro labore</i> .....	121
42.8. Usucapião habitacional.....	122
42.9. Usucapião ordinária.....	124
42.10. Usucapião coletiva.....	125
42.11. Ação de usucapião – procedimento.....	126
43. Registro do título.....	127
43.1. Generalidades.....	127
43.2. Direito Romano.....	128
43.3. Presunção de domínio.....	130
43.3.1. Sistema brasileiro.....	130
43.3.2. Sistema alemão.....	131
43.4. Processo do registro.....	131
43.5. Matrícula, registro, averbação e cancelamento.....	132
43.6. Síntese dos princípios do sistema registral.....	133
43.7. Responsabilidade civil dos oficiais.....	134
44. Acesso.....	135
44.1. Considerações gerais.....	135
44.2. A <i>accessio</i> no Direito Romano.....	137
44.3. Espécies.....	137
44.4. Ilhas.....	138
44.5. Aluvião.....	140

44.6. Avulsão .....	141
44.7. Álveo abandonado .....	142
44.8. Construções e plantações .....	144
44.8.1. Acessão e superfície .....	145
44.8.2. Presunção em favor do titular do terreno .....	146
44.8.3. Semeadura, plantação ou construção com matéria-prima alheia .....	146
44.8.4. Incorporação de coisa móvel em prédio alheio .....	148
44.8.5. Construção ou plantação com material alheio e em solo alheio .....	150
44.8.6. Construção parcialmente em terreno alheio .....	151
<b>CAPÍTULO 8 – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL .....</b>	<b>153</b>
45. Considerações gerais .....	153
46. Usucapião .....	154
47. Ocupação .....	155
48. Tesouro .....	157
48.1. Conceito .....	157
48.2. Disposições legais .....	159
49. Tradição .....	161
50. Especificação .....	163
50.1. Conceito .....	163
50.2. Hipóteses e soluções do Direito pátrio .....	164
50.3. O Direito pátrio em face do Direito Romano e Direito Comparado .....	165
51. Confusão, comistão e adjunção .....	166
51.1. Conceitos .....	166
51.2. Soluções legais .....	168
<b>CAPÍTULO 9 – PERDA DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>169</b>
52. Considerações prévias .....	169
53. Alienação .....	170
54. Renúncia .....	171
55. Abandono .....	172
56. Perecimento da coisa .....	173
57. Desapropriação .....	174
57.1. Considerações prévias .....	174
57.2. Competência para desapropriar .....	175
57.3. Bens desapropriáveis .....	176
57.4. Direito de preferência e retrocessão .....	176
57.5. Instrumentos legais .....	176
57.6. Causas permissivas da expropriação .....	177
57.7. Processo desapropriatório .....	179
57.8. Desapropriação indireta .....	180
<b>CAPÍTULO 10 – DIREITO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>181</b>
58. Conceito e fundamentos .....	181
59. Uso anormal da propriedade .....	184
60. Árvores limítrofes .....	189
61. Passagem forçada .....	192
62. Passagem de cabos, tubulações e outros condutos .....	196
63. Das águas .....	198
63.1. Escoamento natural de água pluvial ou de nascente .....	199
63.2. Escoamento de águas artificialmente acumuladas .....	200
63.3. Aproveitamento compartilhado .....	201

63.4. Poluição de águas .....	202
63.5. Represamento de água .....	203
63.6. Passagem de aqueduto em prédio alheio .....	203
64. Direito de tapagem .....	205
65. Direito de construir .....	208
65.1. Considerações prévias .....	208
65.2. Interesses gerais tutelados .....	209
65.3. Tutela da privacidade .....	211
65.4. Direito de travejar .....	214
65.5. Direito do confinante que primeiro constrói .....	215
65.6. Condomínio de parede-meia .....	215
65.7. Alteamento de parede divisória .....	216
65.8. Instalações proibidas junto à parede divisória .....	216
65.9. Obras acautelatórias .....	216
<b>CAPÍTULO 11 – CONDOMÍNIO GERAL OU TRADICIONAL .....</b>	<b>219</b>
66. Noção de condomínio .....	219
67. Espécies de condomínio geral .....	221
68. Condomínio voluntário ou convencional .....	222
68.1. Direitos e deveres dos condôminos .....	222
68.2. Divisão da coisa comum .....	225
68.3. Administração do condomínio .....	227
69. Condomínio necessário .....	228
<b>CAPÍTULO 12 – CONDOMÍNIO EDILÍCIO OU HORIZONTAL .....</b>	<b>231</b>
70. Considerações prévias .....	231
71. Conceito .....	233
72. Relação de acessoriedade .....	237
73. Natureza jurídica .....	237
74. Formação .....	239
75. Convenção .....	240
76. Direitos e deveres dos condôminos .....	243
77. Realização de obras no condomínio .....	249
78. Administração .....	250
79. Extinção .....	255
<b>CAPÍTULO 13 – PROPRIEDADE RESOLÚVEL .....</b>	<b>257</b>
80. Considerações gerais .....	257
81. Resolução com efeitos <i>ex tunc</i> .....	260
82. Revogação com efeitos <i>ex nunc</i> .....	264
<b>CAPÍTULO 14 – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....</b>	<b>267</b>
83. Considerações prévias .....	267
84. Origem romana .....	269
85. Conceito .....	269
86. Alienação fiduciária de coisa móvel .....	272
86.1. <i>Ad rubricam</i> .....	272
86.2. Objeto .....	272
86.3. Registro .....	273
86.4. O contrato .....	274
86.5. Obrigações do fiduciante .....	274
86.6. Inadimplência e procedimento .....	275

86.7. Prisão civil.....	277
86.8. Pacto comissório.....	278
86.9. Pagamento por terceiro.....	279
87. Alienação fiduciária de coisa imóvel.....	280
88. O Código de Defesa do Consumidor.....	281
<b>PARTE IV – DOS DIREITOS REAIS SOBRE A COISA ALHEIA.....</b>	<b>283</b>
<b>CAPÍTULO 15 – INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS SOBRE A COISA ALHEIA..</b>	<b>285</b>
89. Generalidades.....	285
90. Conceito.....	287
91. Definição e caracteres.....	288
92. Direito Romano.....	289
93. Direitos reais de gozo, garantia e aquisição.....	290
94. <i>Numerus clausus</i> .....	292
<b>CAPÍTULO 16 – SUPERFÍCIE.....</b>	<b>295</b>
95. Generalidades.....	295
96. O Direito Romano.....	298
97. Conceito.....	299
98. O Direito Comparado.....	302
99. Superfície e institutos afins.....	305
100. O Código Civil de 2002.....	306
100.1. Abrangência.....	306
100.2. Formação.....	307
100.3. Transferência do direito.....	308
100.4. Obrigações do superficiário.....	308
100.5. Extinção.....	310
101. Enfitese.....	311
101.1. <i>Ad rubricam</i> .....	311
101.2. O Direito Romano.....	311
101.3. Conceito e regras básicas.....	312
<b>CAPÍTULO 17 – SERVIDÕES.....</b>	<b>315</b>
102. Conceito.....	315
103. Servidão acessória.....	320
104. Servidão e direito de vizinhança.....	320
105. Caracteres.....	321
105.1. <i>Jus in re aliena</i> .....	321
105.2. Conexão entre prédios diversos e próximos.....	321
105.3. Titularidades distintas.....	322
105.4. Inseparabilidade.....	322
105.5. Permanência.....	322
105.6. Indivisibilidade.....	323
105.7. Obrigação <i>non facere</i> .....	323
105.8. Intransmissibilidade.....	324
105.9. Formalidade.....	324
106. Classificação.....	324
106.1. <i>Ad rubricam</i> .....	324
106.2. Positivas e negativas.....	324
106.3. Contínuas e descontínuas.....	325
106.4. Aparentes e não aparentes.....	325

106.5. Servidões coativas .....	326
107. O Direito Romano .....	326
108. Regras básicas do Código Civil .....	328
108.1. <i>Ad rubricam</i> .....	328
108.2. Definição .....	328
108.3. Modos de constituição .....	329
108.4. Direito à execução de obras .....	332
108.5. Ônus financeiro das obras .....	333
108.6. Dever jurídico do titular do <i>praedium serviens</i> .....	335
108.7. Remoção da servidão .....	335
108.8. Exercício <i>civiliter</i> da servidão .....	337
108.9. Indivisibilidade das servidões e seus efeitos .....	337
108.10. Extinção das servidões .....	338
108.10.1. Desapropriação .....	338
108.10.2. Extinção da servidão de prédio dominante hipotecado .....	339
108.10.3. Renúncia .....	339
108.10.4. Perda de utilidade ou comodidade .....	340
108.10.5. Resgate .....	340
108.10.6. Confusão .....	341
108.10.7. Supressão das obras .....	342
108.10.8. Não uso contínuo durante dez anos .....	342
109. Servidões administrativas .....	343
<b>CAPÍTULO 18 – USUFRUTO</b> .....	345
110. Conceito .....	345
111. Institutos afins .....	350
111.1. Servidão .....	350
111.2. Anticrese .....	350
111.3. Enfitese e superfície .....	350
111.4. Locação .....	351
111.5. Propriedade .....	351
111.6. Fideicomisso .....	351
112. Caracteres .....	352
112.1. Temporariedade .....	352
112.2. Divisibilidade .....	353
112.3. Inalienabilidade .....	353
112.4. Conservação da forma e substância .....	354
112.5. Posse de usufruto .....	355
113. Regras básicas do Código Civil .....	355
113.1. Objeto .....	355
113.2. Constituição .....	356
113.2.1. Por força de lei .....	356
113.2.2. Por declaração de vontade .....	358
113.2.3. Por usucapião .....	359
113.2.4. Por sentença judicial .....	359
113.3. Alcance .....	359
113.3.1. Acessórios e acrescidos .....	359
113.3.2. Usufruto de florestas e de minas .....	360
113.3.3. Usufruto sobre a universalidade ou quota-parte .....	361
113.3.4. Cessão do exercício .....	362
113.4. Direitos do usufrutuário .....	363
113.4.1. Regra geral .....	363

113.4.1.1. Posse.....	363
113.4.1.2. Uso .....	364
113.4.1.3. Administração .....	365
113.4.1.4. Percepção dos frutos .....	366
113.4.2. Usufruto sobre títulos de crédito.....	367
113.4.3. Frutos naturais pendentes.....	367
113.4.4. Frutos naturais animais .....	369
113.4.5. Frutos civis – vencimento e titularidade .....	370
113.4.6. Fruição pessoal ou por arrendamento .....	370
113.4.7. Outros direitos.....	372
113.5. Deveres do usufrutuário.....	372
113.5.1. Inventário .....	373
113.5.2. Caução.....	374
113.5.3. Deteriorações naturais.....	375
113.5.4. Encargos do usufrutuário .....	376
113.5.5. Encargos do nu-proprietário.....	378
113.5.6. Seguro da coisa frutuária .....	378
113.5.7. Destruição de edifício usufrutuário.....	379
113.6. Direitos do nu-proprietário .....	380
113.6.1. Alienações pelo nu-proprietário .....	381
113.6.2. Obras ou melhoramentos .....	381
113.6.3. Novas servidões .....	381
113.6.4. Divisão da nua-propriedade .....	382
113.6.5. Reserva de uso pelo nu-proprietário .....	382
113.7. Extinção do usufruto.....	382
113.7.1. Pela renúncia ou morte do usufrutuário.....	382
113.7.2. Pela verificação do termo <i>ad quem</i> ou verificação de condição .....	383
113.7.3. Extinção da pessoa jurídica.....	384
113.7.4. Pela cessação do motivo de que se originou.....	384
113.7.5. Pela destruição da coisa .....	384
113.7.6. Pela consolidação.....	384
113.7.7. Por culpa do usufrutuário.....	385
113.7.8. Pelo não uso ou não fruição.....	386
113.7.9. Usufruto simultâneo.....	386
CAPÍTULO 19 – USO.....	389
114. Conceito .....	389
115. Caracteres.....	392
116. Constituição .....	393
117. Direitos e deveres do usuário .....	394
118. Direitos e deveres do instituinte.....	395
119. Extinção .....	395
120. Disposições do Código Civil .....	395
CAPÍTULO 20 – HABITAÇÃO.....	399
121. Conceito .....	399
122. Regras do Código Civil.....	401
122.1. Conceito legal.....	401
122.2. Coabitação .....	402
122.3. Integração do instituto .....	403
CAPÍTULO 21 – DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL.....	407
123. Considerações prévias.....	407

124. Conceito e requisitos.....	409
124.1. Conceito.....	409
124.2. Requisitos.....	409
124.2.1. Formalidade.....	409
124.2.2. Irretratabilidade.....	410
124.2.3. Objeto imobiliário.....	410
124.2.4. Pagamento.....	410
124.2.5. Registro.....	410
124.2.6. Outorga uxória.....	411
124.2.7. Cessibilidade.....	411
125. Efeitos.....	411
126. Cláusula <i>cum amico eligendo</i> .....	414
127. Resolução contratual por inadimplemento.....	415
128. Extinção.....	415
129. Regras do Código Civil.....	415
129.1. Formação do direito real.....	416
129.2. Escritura pública ou adjudicação compulsória.....	417
CAPÍTULO 22 – INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA.....	419
130. Considerações prévias.....	419
131. Importância.....	420
132. Função.....	421
133. Excussão.....	422
134. Direito Romano.....	423
135. Conceito, constituição e natureza jurídica.....	425
135.1. Conceito.....	425
135.2. Constituição.....	427
135.3. Natureza jurídica.....	428
136. Caracteres.....	429
136.1. Imediatidade.....	429
136.2. Validade <i>erga omnes</i> .....	429
136.3. Acessoriedade.....	430
136.4. Especialidade.....	430
136.5. Indivisibilidade.....	430
136.6. Preferência.....	431
CAPÍTULO 23 – PENHOR.....	433
137. Notas preliminares.....	433
138. Penhor e penhora.....	435
139. Dados históricos.....	436
140. Penhor comum ou convencional.....	436
140.1. Conceito.....	436
140.2. Direitos do credor pignoratício.....	438
140.3. Obrigações do credor pignoratício.....	440
140.4. Extinção do penhor.....	442
141. Penhor rural.....	443
141.1. <i>Ad rubricam</i> .....	443
141.2. Disposições gerais.....	444
141.3. Penhor agrícola.....	446
141.4. Penhor pecuário.....	448
142. Penhor industrial e mercantil.....	449
143. Penhor de direitos e títulos de crédito.....	451

144. Penhor de veículos .....	454
145. Penhor legal .....	456
<b>CAPÍTULO 24 – HIPOTECA .....</b>	<b>459</b>
146. Considerações prévias.....	459
147. Aspectos sociais .....	461
148. Conceito e elementos .....	462
149. Disposições gerais.....	464
149.1. Objeto da hipoteca .....	464
149.2. Subsistência de ônus reais .....	466
149.3. Alienação de imóvel gravado .....	466
149.4. Direito de remição pelo executado .....	468
149.5. Pluralidade de hipotecas .....	469
149.6. Garantia hipotecária de dívida futura ou condicionada .....	470
149.7. Cédula hipotecária .....	470
150. Hipoteca legal .....	470
151. Registro da hipoteca.....	472
152. Extinção da hipoteca .....	474
153. Hipoteca de vias férreas .....	476
<b>CAPÍTULO 25 – ANTICRESE .....</b>	<b>479</b>
154. Conceito e formação .....	479
155. A permanência do instituto no Códex .....	481
156. Disposições do Código Civil .....	483
156.1. <i>Ad rubricam</i> .....	483
156.2. Normas conceituais.....	483
156.3. Administração do imóvel.....	483
156.4. Direitos e deveres do credor.....	484
Bibliografia .....	487
Índice Onomástico .....	497
Índice Alfabético de Assuntos.....	505