

# Sumário

<b>1. Introdução .....</b>	<b>1</b>
1.1. Noções fundamentais .....	1
1.2. Objeto .....	2
1.3. Conceito e denominação.....	3
1.4. Direitos reais e direitos pessoais .....	4
1.4.1. Teoria clássica (ou realista) .....	5
1.4.3. Teoria personalista (ou monista) .....	7
1.5. Classificação dos direitos reais.....	9
1.6. Figuras assemelhadas aos direitos reais.....	11
1.6.1. Obrigação <i>propter rem</i> .....	11
1.6.2. Ônus real.....	12
1.6.3. Obrigações com eficácia <i>erga omnes</i> .....	13
1.7. Características dos direitos reais.....	14
1.7.1. Direito absoluto .....	14
1.7.2. Direito de seqüela e direito de preferência .....	15
1.7.3. Taxatividade.....	16
1.7.4. Aderência.....	19
1.7.5. Exclusividade .....	19
1.7.6. Publicidade.....	20

<b>2. Ideias Gerais sobre a Posse.....</b>	<b>21</b>
2.1. Origem.....	21
2.2. Teorias sobre a posse.....	22
2.2.1. Teoria de Savigny.....	22
2.2.2. Teoria de Jhering.....	25
2.3. Qual a teoria adotada pelo Código Civil?.....	28
2.4. Conceito de posse.....	29
2.5. Natureza jurídica da posse.....	30
2.6. Objeto da posse: posse de coisas e posse de direitos.....	33
2.7. Distinção entre posse e detenção.....	34
2.8. Distinção entre posse e propriedade.....	38
2.9. <i>O ius possessionis</i> e o <i>ius possidendi</i> .....	40
<b>3. Classificação da Posse.....</b>	<b>43</b>
3.1. Espécies de posse.....	43
3.2. Posse direta e posse indireta.....	43
3.3. Posse exclusiva e composesse.....	45
3.4. Posse justa e posse injusta.....	47
3.5. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	52
3.6. Transformação da posse de boa-fé em posse de má-fé.....	54
3.7. Posse natural e posse civil.....	56
3.8. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i> .....	57
3.9. Posse <i>pro diviso</i> e posse <i>pro indiviso</i> .....	57
3.10. Posse nova e posse velha.....	58

<b>4. Aquisição e Perda da Posse .....</b>	<b>61</b>
4.1. Introdução.....	61
4.2. Aquisição da posse.....	61
4.3. Aquisição originária e derivada da posse.....	63
4.4. Modos originários de aquisição da posse.....	64
4.5. Modos derivados de aquisição da posse .....	65
4.6. Quem pode adquirir a posse .....	70
4.7. Presunção de posse da coisa móvel.....	71
4.8. Perda da posse .....	72
4.9. Casos de perda da posse.....	73
4.10. Perda da posse para quem não presenciou o esbulho.....	75
<b>5. Efeitos Jurídicos da Posse: Proteção Possessória.....</b>	<b>77</b>
5.1. Considerações iniciais .....	77
5.2. Autotutela: a legítima defesa e o desforço imediato.....	78
5.3. Ações tipicamente possessórias .....	80
5.3.1. Ação de manutenção de posse .....	82
5.3.2. Ação de reintegração de posse.....	83
5.3.3. Interdito proibitório .....	84
5.4. Ações possessórias: generalidades .....	85
5.4.1. Natureza das ações possessórias.....	85
5.4.2. Competência .....	85
5.4.3. Legitimação ativa e passiva nas ações possessórias.....	86
5.4.4. Legitimação passiva nas invasões coletivas de imóvel.....	88

5.4.5. Caráter dúplice das ações possessórias.....	89
5.4.6. Fungibilidade das ações possessórias .....	90
5.4.7. Cumulação de pedidos .....	92
5.4.8. A liminar na ação possessória .....	93
5.4.9. A exceção de domínio nas ações possessórias.....	94
5.5. Outras ações de interesse do possuidor .....	96
5.5.1. Nunciação de obra nova.....	96
5.5.2. Embargos de terceiro .....	98
5.5.3. Imissão de posse .....	99
5.4. Proteção possessória das servidões .....	101
<b>6. Demais Efeitos da Posse .....</b>	<b>103</b>
6.1. Efeitos da posse em relação aos frutos .....	103
6.2. Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa .....	105
6.3. Efeitos em relação às benfeitorias .....	106
6.4. Direito de retenção .....	107
<b>7. Da Propriedade em Geral.....</b>	<b>111</b>
7.1. Introdução .....	111
7.2. Noção histórica da propriedade.....	112
7.3. Fundamento jurídico da propriedade .....	116
7.4. Conceito de propriedade .....	118
7.5. Propriedade e domínio.....	120
7.6. Características da propriedade.....	121
7.7. Elementos constitutivos da propriedade .....	124

7.8. Propriedade plena e propriedade limitada .....	126
7.9. Extensão do direito de propriedade.....	127
7.10. Abuso do direito de propriedade.....	130
7.11. A garantia constitucional da propriedade e sua função social...	131
<b>8. Aquisição da Propriedade .....</b>	<b>139</b>
8.1. Sistemas de aquisição da propriedade.....	139
8.2. Aquisição originária e derivada da propriedade .....	141
8.3. Aquisição a título singular e a título universal da propriedade.....	143
<b>9. Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel .....</b>	<b>145</b>
9.1. Aquisição pelo registro do título.....	145
9.2. Sucessão hereditária .....	148
9.3. Acessão imobiliária.....	149
9.3.1 Conceito e formas .....	149
9.3.2. Fundamento .....	150
9.3.3. Formação de ilhas.....	151
9.3.4. Aluvião .....	153
9.3.5. Avulsão.....	154
9.3.6. Álveo abandonado.....	155
9.3.7. Construções e plantações.....	156
<b>10. Usucapião.....</b>	<b>161</b>
10.1. Conceito.....	161
10.2. Terminologia .....	162
10.3. Pressupostos da usucapião.....	163

10.4. <i>Usucapio libertatis</i> .....	168
10.5. Espécies de usucapião.....	169
10.5.1. Usucapião extraordinária .....	169
10.5.2. Usucapião ordinária.....	171
10.5.3. Direito intertemporal aplicável à usucapião extraordinária e ordinária.....	172
10.5.4. Usucapião especial rural.....	173
10.5.5. Usucapião especial urbana .....	175
10.5.6. Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade .....	177
10.5.7. Usucapião por abandono do lar conjugal .....	179
10.5.8. Usucapião indígena .....	181
10.5.9. Usucapião extrajudicial.....	182
<b>11. Modos de Aquisição da Propriedade Móvel.....</b>	<b>185</b>
11.1. Ocupação .....	185
11.2. Achado do tesouro .....	188
11.3. Tradição.....	189
11.4. Usucapião .....	193
11.5. Especificação.....	194
11.6. Confusão, comistão e adjunção .....	197
11.7. Descoberta de coisa alheia perdida.....	199
<b>12. Perda da Propriedade .....</b>	<b>201</b>
12.1. Alienação.....	202
12.2. Renúncia .....	203

12.3. Abandono .....	204
12.4. Perecimento do objeto.....	206
12.5. Desapropriação .....	206
<b>13. Direitos de Vizinhança: Parte Geral.....</b>	<b>213</b>
13.1. As relações de vizinhança .....	213
13.2. Conceito de prédio vizinho .....	215
13.3. Direitos de vizinhança e servidão predial .....	216
13.4. Natureza jurídica .....	217
13.5. Uso anormal da propriedade.....	218
13.5.1. Espécies de atos nocivos: atos ilegais, abusivos e lesivos.....	220
13.5.2. Critérios para aferir a normalidade ou anormalidade da utilização do imóvel .....	222
13.5.3. Soluções para a composição dos conflitos.....	224
13.6. Ação de dano infecto.....	225
<b>14. Direitos de Vizinhança: Parte Especial .....</b>	<b>229</b>
14.1. Árvores limítrofes .....	229
14.2. Passagem forçada.....	232
14.4. Passagem de cabos, tubulações e outros condutos.....	235
14.5. Águas e vizinhança.....	236
14.5.1. Águas que fluem naturalmente do prédio superior .....	237
14.5.2. Uso de fontes naturais.....	238
14.5.3. Águas artificialmente levadas ao prédio superior.....	239
14.5.4. Poluição de águas.....	239

14.5.5. Represamento de água .....	241
14.5.6. Aqueduto ou canalização de águas .....	241
14.6. Limites entre prédios e o direito de tapagem .....	243
14.7. Limites entre prédios e a ação demarcatória .....	245
14.8. Direito de construir .....	247
14.8.1. Limitações e responsabilidades.....	247
14.8.2. Responsabilidade do proprietário da obra e do construtor ...	247
14.8.3. Devassamento da propriedade vizinha .....	248
14.8.4. Águas e beirais .....	250
14.8.5. Paredes divisórias .....	251
14.8.6. Uso do prédio vizinho .....	253
14.8.7. Obras construídas em infração às regras do direito de construir .....	254
<b>15. Condomínio em Geral.....</b>	<b>257</b>
15.1. Conceito.....	257
15.2. Condomínio e comunhão de direitos .....	259
15.3. O condomínio e a propriedade em mão comum.....	259
15.4. Modalidades de condomínio.....	261
15.5. Direitos dos condôminos no condomínio voluntário .....	262
15.6. Deveres dos condôminos no condomínio voluntário.....	267
15.7. Administração do condomínio .....	268
15.8. Extinção do condomínio .....	269
15.9. Condomínio necessário ou forçado.....	270



<b>16. Condomínio Edilício .....</b>	<b>273</b>
16.1. Considerações iniciais .....	273
16.2. Esboço histórico.....	274
16.3. Terminologia .....	275
16.4. Natureza jurídica .....	276
16.5. Instituição e constituição do condomínio edilício.....	277
16.6. Direitos dos condôminos .....	282
16.7. Deveres dos condôminos.....	284
16.8. Sanções pelo descumprimento dos deveres .....	288
16.9. A administração do condomínio edilício.....	290
16.10. Obras no condomínio.....	296
16.11. Despesas do condomínio .....	297
16.12. Extinção do condomínio edilício .....	298
16.13. Condomínio de lotes.....	299
<b>17. Condomínio em Multipropriedade .....</b>	<b>301</b>
<b>18. Propriedade Resolúvel.....</b>	<b>307</b>
18.1. Conceito.....	307
18.2. Hipóteses de propriedade resolúvel.....	308
18.3. Resolução por condição ou termo .....	309
18.4. Resolução por causa superveniente .....	311
<b>19. Propriedade Fiduciária.....</b>	<b>315</b>
19.1. Introdução .....	315
19.2. Conceito .....	317

19.4. Objeto .....	318
19.5. Modo de constituição .....	319
19.6. Pagamento por terceiro .....	320
19.7. Direitos e obrigações do fiduciante .....	321
19.8. Direitos e obrigações do fiduciário .....	321
19.9. Pacto comissório .....	322
19.10. Procedimento no caso de inadimplemento .....	323
19.11. A prisão civil do depositário infiel.....	325
<b>20. Superfície .....</b>	<b>327</b>
20.1. Introdução.....	327
20.2. Conceito .....	329
20.3. Usos e vantagens do direito de superfície .....	330
20.4. Direito de superfície e enfiteuse.....	331
20.5. Modos de constituição .....	333
20.6. Sobrelevação .....	335
20.7. Obrigações do superficiário .....	336
20.8. Transferência do direito de superfície .....	337
20.9. Direito de preferência .....	337
20.10. Extinção do direito de superfície .....	338
20.11. O direito de superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade ....	340
<b>21. Servidões .....</b>	<b>343</b>
21.1. Considerações iniciais .....	343
21.2. Conceito .....	343

21.2. Natureza jurídica .....	344
21.3. Condições de existência .....	345
21.4. Características .....	347
21.5. Classificação das servidões .....	350
21.6. Modos de constituição .....	354
21.7. Exercício das servidões .....	357
21.8. Obras necessárias à conservação e ao uso das servidões .....	359
21.9. Ampliação compulsória da extensão da servidão .....	360
21.10. Remoção da servidão .....	360
21.11. Extinção da servidão .....	361
21.12. Ações relativas à servidão .....	363
<b>22. Usufruto.....</b>	<b>365</b>
22.1. Conceito .....	365
22.2. Características.....	366
22.3. Modos de constituição .....	368
22.4. Objeto do usufruto .....	369
22.5. Distinção entre usufruto e fideicomisso.....	371
22.6. Classificação .....	372
22.7. Direitos do usufrutuário .....	375
22.8. Deveres do usufrutuário.....	377
22.9. Destruição e seguro .....	379
22.10. Extinção do usufruto.....	380

<b>23. Uso .....</b>	<b>385</b>
<b>24. Habitação.....</b>	<b>387</b>
<b>25. Direito do Promitente Comprador .....</b>	<b>389</b>
25.1. Introdução.....	389
25.2. Evolução legislativa.....	389
25.3. A disciplina no Código Civil de 2002 .....	392
25.4. Natureza jurídica .....	392
25.5. Requisitos .....	393
25.6. Constituição do direito real.....	394
25.7. A necessidade de outorga conjugal .....	396
25.8. Adjudicação compulsória .....	396
25.9. Extinção.....	398
<b>26. Laje.....</b>	<b>399</b>
<b>27. Direitos Reais de Garantia .....</b>	<b>403</b>
27.1. Crédito e garantia .....	403
27.2. Distinção entre privilégio e direito real de garantia .....	404
27.3. Espécies de garantias .....	405
27.4. Direitos reais de garantia .....	406
27.5. Requisitos para eficácia contra terceiros .....	408
27.6. Capacidade para a constituição da garantia real.....	409
27.7. Garantia real oferecida pelo condômino.....	411
27.8. Objetos que podem ser dados em garantia real .....	411
27.9. Vencimento antecipado da dívida.....	411

27.10. Proibição do pacto comissório .....	414
27.11. Indivisibilidade do direito real de garantia.....	415
27.12. Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida....	417
<b>28. Penhor.....</b>	<b>419</b>
28.1. Conceito .....	419
28.2. Constituição .....	420
28.3. Penhor e penhora.....	421
28.4. Penhor comum.....	422
28.5. Direitos do credor pignoratício.....	422
28.6. Obrigações do credor pignoratício.....	424
28.7. Extinção do penhor .....	425
28.8. Penhor legal.....	426
28.9. Penhor rural.....	427
28.9.1. Disposições gerais .....	427
28.9.2. Penhor agrícola .....	429
28.9.3. Penhor pecuário.....	429
28.10. Penhor industrial e mercantil .....	430
28.11. Penhor de direitos e títulos de crédito .....	431
28.12. Penhor de veículos.....	434
<b>29. Hipoteca.....</b>	<b>437</b>
29.1. Conceito.....	437
29.2. Sujeito .....	438
29.3. Objeto .....	438

29.4. Forma.....	440
29.5. Pluralidade de hipotecas .....	441
29.6. Abandono liberatório do imóvel hipotecado .....	442
29.7. Direito de remição.....	442
29.8. Garantia hipotecária de dívida futura ou condicionada .....	444
29.9. Extensão da hipoteca .....	445
29.10. Prazo da hipoteca .....	445
29.11. Cédula hipotecária .....	446
29.12. Loteamento ou condomínio sobre imóvel dado em hipoteca....	447
29.13. Espécies de hipoteca .....	448
29.14. Registro da hipoteca .....	450
29.15. Extinção da hipoteca .....	452
29.16. Hipoteca de vias férreas.....	454
<b>30. Anticrese .....</b>	<b>457</b>
30.1. Conceito e antecedentes históricos.....	457
30.2. Constituição da anticrese .....	458
30.3. Direitos e deveres das partes .....	459
30.4. Extinção da anticrese .....	461
<b>Bibliografia.....</b>	<b>463</b>