

LUCIANO DE CAMARGO
PENTEADO

DIREITO

DAS COISAS

3.^a edição
revista, atualizada e ampliada

De acordo com a Lei 12.529/2011 (Nova Lei Antitruste),
Lei 12.651/2012 (Novo Código Florestal)
e Lei 12.965/2014 (Marco Civil da Internet)

THOMSON REUTERS
**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

STJ00099266

DIREITO DAS COISAS

LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO

De acordo com a Lei 12.529/2011 (Nova Lei Antitruste), Lei 12.651/2012 (Novo Código Florestal) e Lei 12.965/2014 (Marco Civil da Internet)

3.^a edição revista, atualizada e ampliada

1.^a edição: 2008. 2.^a edição: 2012.

© desta edição [2014]

EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS LTDA.

MARISA HARMS

Diretora responsável

Rua do Bosque, 820 – Barra Funda

Tel. 11 3613-8400 – Fax 11 3613-8450

CEP 01136-000 – São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

CENTRAL DE RELACIONAMENTO RT

(atendimento, em dias úteis, das 8 às 17 horas)

Tel. 0800-702-2433

e-mail de atendimento ao consumidor: sac@rt.com.br

Visite nosso *site*: www.rt.com.br

Impresso no Brasil [09-2014]

Universitário [texto]

Fechamento desta edição [04.09.2014]



ISBN 978-85-203-5294-6

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO À 3. ^a EDIÇÃO.....	9
APRESENTAÇÃO À 2. ^a EDIÇÃO.....	11
APRESENTAÇÃO À 1. ^a EDIÇÃO.....	13
ABREVIATURAS.....	35
I – INTRODUÇÃO AO ESTUDO DO DIREITO DAS COISAS	37
1. O caso concreto como método	39
1.1 Casos de Direito das Coisas.....	44
1.1.1 O estudo do Direito das Coisas a partir dos casos	47
2. Direito das Coisas: direito objetivo e direito subjetivo	49
3. Noção de método e de objeto de ciência.....	53
4. O objeto do Direito das Coisas	55
5. A coisa como objeto do direito real e dos direitos que surgem da posse.....	56
5.1 Direitos análogos aos reais sobre bens incorpóreos e ações	58
5.2 Noção jurídica de coisa	58
5.2.1 A corporeidade	62
5.2.2 Possibilidade de apropriação	65
5.2.3 Função utilidade ou valor econômico	67
5.3 Direitos reais sobre bens incorpóreos.....	68
6. Fundamentos do Direito das Coisas: teorias realistas e personalistas.....	72
6.1 Teorias realistas.....	73
6.2 Teorias personalistas	73
6.2.1 A relação jurídica como pressuposto do personalismo	74
6.2.2 Bernard Windscheid e a relação jurídica de Direito das Coisas	76
7. Direitos reais e direito de posse	78

8.	Método dogmático da obra: da relação à situação jurídica de Direito das Coisas...	79
8.1	A visão clássica de relação jurídica	79
8.1.2	A relação jurídica de Direito das Coisas	80
8.2	Insuficiência do modelo da relação jurídica	83
8.3	A situação jurídica de Direito das Coisas	84
9.	A noção de <i>property</i> nos sistemas de <i>common law</i>	87
10.	Direito das Coisas e direitos reais	88
11.	Dimensão política da propriedade	89
12.	Direito civil constitucional e Direito das Coisas	89
13.	Principais alterações do atual Código Civil na matéria.....	91
14.	Estrutura do curso e suas razões	92
15.	Regras de direito intertemporal em matéria de Direito das Coisas	93
	Exercício.....	95
	Leituras recomendadas.....	96
II – CARACTERIZAÇÃO DO DIREITO REAL		97
16.	Os direitos reais no quadro das situações jurídicas subjetivas.....	98
16.1	Critérios de classificação das situações jurídicas	98
16.2	Classificação dos direitos reais quanto ao conteúdo econômico	98
16.3	Classificação dos direitos reais quanto à oponibilidade.....	100
16.4	Classificação dos direitos reais quanto ao objeto conforme Teixeira de Freitas	101
16.5	Classificação dos direitos reais quanto à essência das prerrogativas atribuídas ao titular	102
16.5.1	Visão sintética das posições jurídicas derivadas de normas primárias	103
16.5.2	Visão sintética das posições jurídicas derivadas das normas secundárias.....	104
16.5.3	Normas primárias e secundárias em matéria de direitos reais ...	105
17.	Características dos direitos reais.....	106
17.1	Generalidades	106
17.2	Características tipológicas dos direitos reais	107
17.2.1	Tendência a permanecer no tempo. Perpetuidade	107
17.2.2	Taxatividade (<i>numerus clausus</i>) e tipicidade estrita.....	111
17.2.3	Inerência e ambulatoriedade	115
17.2.4	Funcionalidade.....	116
17.2.5	Caráter absoluto	118
17.2.6	Oponibilidade a terceiros (eficácia <i>erga omnes</i>)	119

17.3	Qualificação do direito real e suas consequências	121
17.3.1	No Direito Civil	123
17.3.2	No direito processual civil	125
17.3.3	No Direito Internacional Privado	126
18.	Distinção entre direitos reais e direitos obrigacionais (pessoais).....	126
18.1	Quanto ao objeto	127
18.2	Quanto ao sujeito passivo	128
18.3	Quanto à finalidade	129
18.4	Relação entre o direito e o objeto	129
18.5	Quanto ao número de titulares	130
18.6	Quanto ao tempo de duração	131
18.7	Quanto à garantia na hipótese de lesão ou ameaça	131
18.8	Número de direitos	132
18.9	Quanto à natureza do objeto	132
18.10	Consequências da distinção	134
18.10.1	Tutela possessória	134
18.10.2	Admissibilidade da usucapião	134
18.10.3	Possibilidade de aquisição pela ocupação	135
19.	Direitos reais e figuras assemelhadas.....	135
19.1	Obrigações <i>propter rem</i>	135
19.1.1	Taxatividade das obrigações <i>propter rem</i>	138
19.1.2	Classes e exemplos de obrigações <i>propter rem</i>	138
19.2	Obrigações com eficácia <i>erga omnes</i>	139
19.3	Os ônus reais	141
20.	Direito absoluto e direito ilimitado: uma distinção necessária.....	142
21.	A incorporação de interesse social no direito real: intransmissibilidade <i>solo consensu</i>	144
22.	Classificação dos direitos reais	146
22.1	Direitos reais de gozo	147
22.1.1	Direitos reais de gozo sobre coisa própria	147
22.1.2	Direitos reais de gozo sobre coisa alheia	148
22.2	Direitos reais com função de garantia	148
22.2.1	Direitos reais de garantia.....	149
22.2.2	Direitos reais em garantia	149
22.3	Direitos reais de aquisição	150
	Exercício.....	150
	Leituras recomendadas.....	150

III – PROPRIEDADE E DOMÍNIO: NOÇÕES ELEMENTARES DE ESTÁTICA JURÍDICA.....	151
23. Introdução.....	151
24. Os sentidos da palavra propriedade	152
24.1 Categorias filosóficas necessárias como pressuposto do aprendizado: palavra, conceito	153
24.2 Segue: analogia, equivocidade e univocidade de termos	156
24.3 Enunciado e relação entre os sentidos de propriedade	158
24.3.1 A propriedade como titularidade de direito	159
24.3.2 A propriedade como qualquer direito patrimonial	163
24.3.3 A propriedade como qualquer direito real.....	164
24.3.4 A propriedade como direito real pleno.....	167
24.3.5 A propriedade como direito de autoria	169
24.3.6 A propriedade como coisa	170
24.4 Síntese: panorama geral dos sentidos da palavra propriedade	171
25. Propriedade e domínio	172
25.1 Domínio: sentido básico.....	173
25.2 Semelhanças e distinções entre propriedade e domínio	174
26. Direitos componentes do domínio	175
26.1 A faculdade de usar (<i>ius utendi</i>)	176
26.2 O poder de gozar (<i>ius fruendi</i>)	179
26.3 O poder de dispor (<i>ius abutendi</i>)	181
26.4 A garantia e pretensão de sequela (<i>ius reivindicandi</i>).....	183
27. Propriedade privada na tensão entre acesso e titularidade	184
27.1 O direito à propriedade como técnica de acesso	188
27.2 O direito de propriedade como proteção ao patrimônio constituído	192
28. Elasticidade da propriedade	193
29. Limitações, restrições e limites à propriedade	194
29.1 Limitações à propriedade	194
29.2 Restrições à propriedade	195
29.3 Limites à propriedade	197
30. Regimes proprietários diferenciados	198
Exercício.....	198
Leituras recomendadas.....	198
IV – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	199
31. Noção de função em direito.....	203
31.1 A distinção entre estrutura e função no direito privado	205

31.2	A função como limitação e orientação às situações jurídicas	206
31.3	Sentidos em que se predica a função no direito	209
31.4	Sentido da função social.....	213
32.	Amadurecimento e contexto da ideia de função social da propriedade	214
32.1	Fundamentos da propriedade privada (sentido filosófico do ter)	216
32.2	Fundamentos da funcionalização da propriedade privada	218
32.3	Função social da propriedade e funcionalismo no direito	221
33.	Distinção entre função social da propriedade, do contrato, da empresa e das situações jurídicas.....	222
33.1	Função social da propriedade.....	222
33.2	Função social do contrato	222
33.3	A função social da atividade empresarial.....	224
33.4	A função social das situações jurídicas	225
34.	A função social da propriedade na Constituição	226
34.1	A constitucionalização da propriedade	227
34.2	A função social da propriedade entre os termos das garantias individuais .	230
34.3	A função social como critério de comportamento do proprietário conforme o tipo de bem e sua localização geográfica.....	231
34.3.1	A distinção dos bens conforme seu papel na economia	231
34.3.2	A distinção dos bens conforme a sua localização geográfica.....	233
34.3.3	A função social da propriedade e o imóvel rural.....	236
34.3.4	A função social da propriedade e o imóvel urbano.....	241
34.3.5	A função social da propriedade e o imóvel de especial interesse ambiental	244
34.4	A função social e a ordem econômica.....	246
35.	A função social da propriedade no Código Civil.....	246
35.1	O CC 1.228 § 1.º como cláusula geral: sentido e alcance da norma	247
35.2	A função social da propriedade e a ordem pública da economia.....	247
35.2.1	Função social e ordem pública.....	248
35.2.2	Função social da propriedade e contratação	248
35.2.3	Função social da propriedade e exercício de atividade empresarial	249
35.2.4	Função social da propriedade e direito registrário.....	249
35.3	Consequências da violação ao preceito da função social	249
35.3.1	Nulidade de negócios jurídicos.....	250
35.3.2	Alteração de regime de efeitos de negócios jurídicos.....	250
35.3.3	Perda do direito de propriedade.....	250
35.3.4	Responsabilidade patrimonial.....	251

35.3.5	Perda temporária de um dos poderes do domínio.....	251
36.	Função social e meio ambiente	254
37.	Função social e patrimônio histórico e cultural	254
38.	A função social da propriedade nas leis especiais.....	254
38.1	Estatuto da Cidade	254
38.2	Estatuto da Terra	255
38.3	Código Florestal e legislação ambiental	255
	Exercício.....	257
	Leituras recomendadas.....	259
V – LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE		261
39.	Conceito de limitação das situações jurídicas	262
40.	Distinção entre limitação à propriedade, à liberdade contratual e à empresa (livre iniciativa)	265
41.	Limitações ao direito de propriedade	265
41.1	Classificação quanto ao grau de generalidade.....	267
41.1.1	Limitações gerais ao direito de propriedade	267
41.1.2	Limitações especiais ao direito de propriedade.....	269
41.2	Classificação quanto ao conteúdo.....	269
41.2.1	Limitações consistentes em um fazer. Obrigações positivas.....	271
41.2.2	Limitações consistentes em um não fazer. Obrigações negativas.....	271
41.3	Classificação quanto ao escopo.....	273
41.3.1	Culturais	273
41.3.2	Segurança e defesa nacionais	274
41.3.3	Urbanização	274
41.3.4	Circulação.....	274
41.3.5	Segurança e higiene	274
41.3.6	Fiscais	274
41.3.7	Econômicas.....	274
41.3.8	Ambientais.....	275
41.4	Classificação quanto à atuação	276
41.4.1	Extinção do direito real.....	276
41.4.2	Sujeição a poderes da administração pública	277
41.4.3	Atuações de outra natureza	277
41.5	Classificação quanto ao elemento da situação jurídica afetado	277
41.5.1	Limitações subjetivas. Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros	278

41.6	Interpenetração das espécies de limitação	281
42.	Limitações de direito administrativo.....	281
42.1	Definição de limitação administrativa à propriedade	281
42.2	Elementos comuns às limitações administrativas	282
42.2.1	Caráter geral.....	282
42.2.2	Impessoalidade.....	282
42.2.3	Fundamento no interesse público.....	282
42.3	Espécies de limitações administrativas.....	283
42.3.1	Limitações administrativas em geral	283
42.3.2	Ocupação temporária	283
42.3.3	Requisição administrativa.....	283
42.3.4	Tombamento	284
42.3.5	Servidão administrativa	284
42.3.6	Desapropriação	285
43.	Distinção entre mera limitação e exercício do poder ablativo	285
43.1	A sujeição à desapropriação e sua perspectiva constitucional como limite à propriedade privada	285
43.2	Poder ablativo	291
43.3	Exercício do poder ablativo.....	292
43.3.1	Exercício regular do poder ablativo (pretensão restitutória)	293
43.3.2	Exercício irregular do poder ablativo (pretensão indenizatória)	294
43.4	O sacrifício ao direito de propriedade.....	295
43.4.1	Conceito de sacrifício de direito	296
43.4.2	Consequências da configuração de situação de sacrifício de direito	296
43.4.3	Alguns critérios de diferenciação entre limitação ao direito de propriedade e sacrifício de direito.....	297
44.	A noção de desapropriação indireta no sistema brasileiro.....	297
44.1	Conceito	297
44.2	Pressupostos de configuração	297
44.3	Hipóteses que permitem a invocação da construção pretoriana	298
45.	As limitações ao direito de propriedade no CC.....	298
45.1	A função social da propriedade.....	298
45.2	A vedação aos atos emulativos	298
45.2.1	Conceito de emulação	298
45.2.2	Pressupostos de configuração de emulação.....	299
45.2.3	A emulação na jurisprudência brasileira.....	300

45.3	A sujeição à desapropriação por necessidade pública, utilidade pública e interesse social	300
45.3.1	Casos de necessidade pública	300
45.3.2	Casos de utilidade pública.....	301
45.3.3	Casos de interesse social	301
45.4	A sujeição à desapropriação privada.....	301
45.4.1	Conceito	301
45.4.2	Pressupostos de ocorrência.....	301
45.4.3	Imperfeições legislativas.....	302
45.5	Os direitos de vizinhança	302
	Exercício.....	303
	Leituras recomendadas.....	305

VI – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE: NOÇÕES ELEMENTARES DE DINÂMICA JURÍDICA

46.	A noção de modo de aquisição em direito privado	307
46.1	Causalidade e abstração no processo aquisitivo	308
46.2	O CC/1916 74.....	309
46.3	Título e modo de aquisição	309
46.3.1	Noção de título de aquisição	310
46.3.2	Noção de modo de aquisição.....	310
46.3.3	Limites da distinção.....	310
47.	Classes de situações jurídicas conforme sua aquisição	310
47.1	Direitos adquiridos.....	311
47.2	Direitos futuros deferidos (direitos expectativos)	311
47.3	Direitos futuros não deferidos (direitos eventuais)	311
47.4	Expectativa de direito	311
48.	Classificação das situações jurídicas quanto ao tempo de sua constituição	312
48.1	Situações jurídicas de formação instantânea	312
48.2	Situações jurídicas de formação contínua	312
48.3	Situações jurídicas de formação sucessiva.....	312
49.	Classificação dos modos de aquisição.....	312
49.1	Modos universais e singulares de aquisição	313
49.2	Modos derivados e originários de aquisição	313
49.3	Modos simples e complexos de aquisição.....	314
50.	A noção de fluxo patrimonial e de autoavanco da relação jurídica	314
51.	Fundamentos da distinção entre o regime mobiliário e imobiliário	316
51.1	Visão tradicional: a importância socioeconômica dos bens de raiz	316

51.2	Insuficiência do modelo no direito contemporâneo	316
51.3	O regime de bens móveis submetidos a registro especial constitutivo	316
	Exercício.....	317
	Leituras recomendadas.....	317
VII	– DESCOBERTA	319
52.	Descoberta no CC	319
52.1	Descoberta e invenção	319
52.2	Descoberta e regime jurídico geral.....	319
53.	Descoberta e bens móveis	320
54.	Descoberta e bens imóveis	320
	Exercício.....	320
	Leituras recomendadas.....	320
VIII	– MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL	321
55.	Usucapião: noções gerais	322
55.1	Conceito	327
55.2	Requisitos gerais.....	328
55.2.1	Posse	328
55.2.2	Coisa.....	330
55.2.3	Tempo	331
55.3	Direitos passíveis de usucapião	332
56.	Espécies de usucapião.....	333
56.1	Usucapião ordinária	333
56.1.1	Usucapião ordinária tradicional	334
56.1.2	Usucapião ordinária precedida de cancelamento de registro ...	334
56.1.3	Regras de direito intertemporal e de direito transitório.....	334
56.2	Usucapião extraordinária	334
56.2.1	Usucapião extraordinária tradicional	334
56.2.2	Usucapião extraordinária com posse trabalho	334
56.2.3	Regras de direito intertemporal e transitório	335
56.3	Usucapião especial urbana	335
56.3.1	Usucapião especial urbana por abandono do lar.....	335
56.4	Usucapião especial rural.....	336
56.5	Usucapião coletiva.....	336
57.	Peculiaridades.....	337
57.1	Exceção de usucapião.....	337
57.2	Acessão de tempo	337

57.3	Causas que obstam, suspendem ou interrompem	338
58.	Registro imobiliário: lineamentos de uma teoria geral	339
58.1	Princípios do registro imobiliário	339
58.1.1	Unicidade e unitariedade das matrículas.....	339
58.1.2	Especialidade subjetiva e objetiva. Georreferenciamento.....	341
58.1.3	Continuidade.....	343
58.1.4	Prioridade	345
58.1.5	Instância	346
58.1.6	Disponibilidade.....	346
58.1.7	Publicidade	347
58.1.8	Legalidade.....	348
58.2	Atos registrários.....	348
58.2.1	Registro.....	348
58.2.2	Averbação.....	349
58.2.3	Prenotação	350
59.	Efeitos do registro	351
60.	Distinção entre ato registrário e título registrado	351
60.1	Regime de nulidades e anulabilidades.....	352
60.2	As presunções do CC 1.245 §§ 1.º e 2.º	352
61.	A dúvida.....	352
62.	Ações para garantia do registro imobiliário.....	354
62.1	Anulação.....	354
62.2	Retificação	354
63.	Acessão: noção geral.....	355
63.1	Noção de rio público e particular	355
63.2	Formação de ilhas	356
63.3	Abandono do álveo.....	356
63.4	Aluvião	357
63.5	Avulsão	357
63.6	Plantações e construções.....	357
63.6.1	Plantações e construções em geral.....	357
63.6.2	Construções com invasão.....	358
64.	O direito hereditário	359
65.	Condomínio hereditário e <i>saisine</i>	359
	Exercícios	360
	Leituras recomendadas.....	361

66. Usucapião mobiliária	363
66.1 Modalidade ordinária	364
66.2 Modalidade extraordinária.....	364
66.3 Contagem do tempo.....	364
66.4 A questão da admissibilidade da usucapião da <i>res furtiva</i>	364
67. Ocupação	364
68. Achado do tesouro	364
69. Tradição	365
69.1 Conceito	365
69.2 Espécies	366
69.2.1 Tradição efetiva	366
69.2.2 Tradição consensual.....	366
69.2.3 Tradição simbólica.....	366
69.2.4 Tradição ficta.....	367
69.3 Pressupostos.....	367
69.3.1 Negócio antecedente orientado à transferência	367
69.3.2 Titularidade do poder de disposição	368
70. Transferência <i>ex lege</i> com tradição	368
70.1 A noção de propriedade aparente	368
70.2 Tutela do terceiro adquirente de boa-fé.....	368
70.3 Tutela do antigo proprietário titulado	369
71. Especificação	369
72. Confusão, comissão e adjunção	370
Exercício.....	371
Leituras recomendadas.....	371
X – PERDA DA PROPRIEDADE.....	373
73. Alienação.....	373
74. Renúncia	374
75. Abandono	374
76. A arrecadação de bens vagos	376
77. Perecimento do objeto	376
78. Desapropriação.....	377
78.1 Decreto de utilidade pública	378
78.2 Procedimento.....	380
78.3 Indenização.....	382
Exercício.....	383
Leituras recomendadas.....	384

XI – AÇÕES DO DOMÍNIO.....	385
79. Ação em sentido material	385
80. Reivindicatória	386
80.1 Ação reivindicatória.....	386
80.2 Imissão na posse	389
81. Vindicatória	390
82. Ação confessória	390
83. Ação negatória	391
84. Ação de dano infecto.....	392
85. Ação de nunciação de obra nova	392
86. Ação publiciana	393
87. Ação de indenização.....	396
88. Ação declaratória	396
Exercício.....	398
Leituras recomendadas.....	398
XII – DIREITOS DE VIZINHANÇA – PARTE GERAL	399
89. Noção de vizinhança	400
90. A terminologia direitos de vizinhança e a conformação de categorias teóricas adjacentes	401
90.1 Direitos de vizinhança como conjunto de situações jurídicas.....	402
90.2 Direitos de vizinhança e ato ilícito.....	403
90.3 Direitos de vizinhança, abuso do direito e emulação	407
90.4 Direitos de vizinhança e servidão.....	411
90.5 Direitos de vizinhança como limitações legais ao direito de propriedade.....	414
91. O conflito de vizinhança figurado como interferência prejudicial	415
92. A noção de <i>imissio</i> no direito romano e sua evolução	416
93. A ideia de influência (<i>Eingriff</i>) em Jhering.....	417
94. A noção de interferência prejudicial	419
94.1 A distinção entre atos necessários e não necessários	420
94.2 A distinção entre esfera interna e esfera externa da propriedade	421
94.3 Definição de conflito de vizinhança.....	423
95. A cláusula geral do CC 1.277 e situações de exceção	424
95.1 Pretensão deferida pela norma.....	424
95.2 Critérios de verificação da prejudicialidade da interferência	425
95.2.1 Natureza da utilização.....	426
95.2.2 Localização do prédio	426
95.2.3 Zoneamento.....	427

95.2.4	Tolerabilidade dos vizinhos	427
96.	Situações de exceção	428
96.1	Interesse público	428
96.2	Sentença judicial	430
97.	A teoria da pré-ocupação	430
98.	O estudo de impacto de vizinhança (EIV)	431
99.	Perspectiva dogmático-jurisprudencial	434
99.1	Necessidade de concreção da cláusula	434
99.2	Grupos de casos	434
99.2.1	Conflito de vizinhança e direito administrativo	434
99.2.2	Saúde	435
99.2.3	Segurança	435
99.2.4	Sossego	436
99.2.5	Vizinhança e processo coletivo	437
100.	A situação jurídica vicinal como ensejadora de responsabilidade <i>ex re</i>	438
100.1	Nota sobre a responsabilidade em direito privado	438
100.2	A peculiaridade da responsabilidade <i>ex re</i>	439
100.2.1	Conceito de responsabilidade <i>ex re</i>	440
100.2.2	Responsabilidade <i>ex re</i> e responsabilidade objetiva	442
101.	Veiculação de pedidos em matéria de vizinhança	444
101.1	Pedido de cessação	444
101.1.1	Tutela específica das obrigações de não fazer	444
101.1.3	Ação de dano infecto	447
101.2	Pedido de demolição	448
101.3	Pedido de indenização	448
102.	Direitos de vizinhança e meio ambiente	449
	Exercício	449
	Leituras recomendadas	450
XIII – DIREITOS DE VIZINHANÇA – PARTE ESPECIAL		451
103.	As árvores limítrofes	451
104.	Passagem forçada	452
105.	Passagem de cabos e tubulações	453
106.	O regime das águas	454
107.	Limites entre prédios e direito de tapagem	457
108.	Direito de construir	457
	Exercício	461
	Leituras recomendadas	462

XIV – CONDOMÍNIO: NOÇÕES GERAIS E CONDOMÍNIO TRADICIONAL ...	463
109. Noção de condomínio.....	463
109.1 Propriedade romana e propriedade germânica	464
109.2 Distinção entre condomínio e comunhão.....	465
110. Condomínio tradicional	467
110.1 Conceito	467
110.2 Espécies	467
110.3 Direitos e deveres dos condôminos.....	468
110.4 Condomínio necessário	470
110.5 Ação de divisão de condomínio.....	471
110.6 Ação de extinção de condomínio.....	471
Exercício.....	472
Leituras recomendadas.....	472
XV – CONDOMÍNIO EDILÍCIO	473
111. Incorporação imobiliária.....	473
112. Noções gerais.....	475
112.1 Estrutura.....	475
112.2 Entes de organização	476
112.2.1 Síndico.....	476
112.2.2 Assembleia Geral	477
112.2.3 Conselho Fiscal	477
112.3 Atos normativos	477
112.3.1 Convenção de condomínio	478
112.3.2 Regimento interno	478
113. Direitos e deveres	478
113.1 Direitos.....	479
113.2 Deveres	481
113.3 Direitos e deveres. A questão dos animais em condomínios.....	484
113.4 Multas.....	486
114. Despesas com obras.....	489
115. Extinção do condomínio.....	490
Exercício.....	490
Leituras recomendadas.....	491
XVI – NOVAS MODALIDADES CONDOMINIAIS	493
116. Loteamentos fechados.....	493

117. Condomínios fechados	494
118. Multipropriedade (<i>time-sharing</i>)	495
119. <i>Shopping center</i>	496
120. Cemitérios privados	496
121. Clubes de campo.....	496
Exercício.....	497
Leituras recomendadas.....	499
XVII – Propriedades de eficácia pendente.....	501
122. Propriedade resolúvel.....	501
122.1 Conceito	501
122.2 Espécies	502
122.2.1 Propriedade resolúvel por implemento de condição	502
122.2.2 Propriedade resolúvel por advento de termo	502
122.2.3 Propriedade resolúvel por advento de causa superveniente	502
123. Propriedade fiduciária	503
123.1 Conceito	503
123.2 Função jurídica	503
Exercício.....	504
Leituras recomendadas.....	504
XVIII – Direitos reais de gozo sobre coisa alheia	505
124. Noção geral	505
125. Enfitese (CC/1916)	506
125.1 Conceito e regime jurídico.....	506
125.2 Extinção.....	508
126. Superfície	509
126.1 Conceito e regime jurídico fundamental	509
126.1.1 O direito de superfície do CC e o direito de superfície do ECid	510
126.1.2 Elementos de caracterização	511
126.1.3 Forma de constituição	511
126.1.4 Espécies quanto à onerosidade	512
126.1.5 Tempo de duração e transferência.....	512
126.2 Relações jurídicas reais decorrentes	512
126.2.1 Instituição.....	513
126.2.2 Direitos e deveres do superficiário	513
126.2.3 Direitos e deveres do proprietário.....	513

126.2.4	Direito de preferência	514
126.2.5	Desapropriação do imóvel	514
126.3	Extinção do direito de superfície	514
126.3.1	Implemento do termo final	515
126.3.2	Descumprimento do dever de dar a destinação pactuada.....	515
126.3.3	Regime da indenização por benfeitorias e acessões	515
126.4	Subsidiariedade das normas de superfície do CC	515
127.	Servidões	515
127.1	Conceito e constituição	515
127.2	Exercício das servidões	517
127.3	Extinção das servidões	519
128.	Usufruto	520
128.1	Conceito e espécies	520
128.2	Direitos e deveres do usufrutuário	521
128.3	Extinção do usufruto	524
128.4	Usufruto impróprio.....	525
129.	Uso.....	525
130.	Habitação.....	525
	Exercício.....	526
	Leituras recomendadas.....	527
XIX – DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO		529
131.	Compromisso de compra e venda e contrato de compra e venda	529
132.	Pressupostos para o surgimento do direito real no CC	531
133.	Cessão do compromisso	535
134.	Compromisso de compra e venda e financiamento imobiliário.....	536
135.	Meios de tutela do compromissário comprador.....	537
	Exercício.....	539
	Leituras recomendadas.....	540
XX – DIREITOS REAIS COM FUNÇÃO DE GARANTIA – PARTE GERAL		541
136.	Noção de garantia	541
136.1	Espécies de garantia	542
136.2	Adoção pelo CC da análise dualista	543
137.	Contratos de direito das coisas.....	543
138.	Classificação dos direitos reais com função de garantia	544
139.	Regime geral dos direitos reais de garantia.....	545
139.1	Formação do contrato e efeito próprio.....	545

139.2	Indivisibilidade da garantia.....	546
139.3	Requisitos do contrato.....	546
140.	Conceitos básicos.....	547
140.1	Excussão	547
140.2	Preferência	547
140.3	Retenção	548
140.4	Direito de remissão.....	548
141.	Vencimento antecipado da dívida.....	549
141.1	Conceito.....	549
141.2	Espécies	549
142.	Preservação da função do direito. Nulidade de cláusula	550
	Exercícios	550
	Leituras recomendadas.....	551
XXI	DIREITOS REAIS COM FUNÇÃO DE GARANTIA – PARTE ESPECIAL	553
143.	Propriedade fiduciária.....	554
143.1	Conceito	554
143.2	Mecanismo de atuação.....	554
144.	Contrato de alienação fiduciária, negócio indireto e negócio fiduciário.....	555
145.	Propriedade fiduciária sobre coisa imóvel.....	556
145.1	Função social.....	556
145.2	Objeto da propriedade fiduciária	556
145.3	Elementos do contrato e constituição do direito real.....	557
145.4	Cumprimento do contrato	559
145.5	Tutela e mora do fiduciante.....	559
145.6	Crédito imobiliário garantido por propriedade fiduciária.....	560
146.	Propriedade fiduciária sobre coisa móvel.....	562
146.1	Constituição	562
146.2	Requisitos do contrato.....	563
146.3	Direitos e deveres.....	563
147.	A prisão civil do devedor	564
148.	Penhor. Conceito	565
149.	Direitos e deveres	566
150.	Extinção do penhor.....	567
151.	Penhor rural.....	567
151.1	Penhor agrícola.....	567
151.2	Penhor pecuário	568
152.	Penhor industrial e mercantil.....	568

153. Penhor de direitos e títulos de crédito	568
153.1 Penhor de direitos.....	569
153.2 Penhor de títulos de crédito	569
154. Penhor de veículos	570
155. Penhor legal.....	571
156. Cédulas de crédito pignoratício	571
157. Hipoteca	572
157.1 Conceito	572
157.2 Efeito abrangente	572
157.3 Hipotecas sucessivas	572
157.4 Registro da hipoteca	573
157.5 Hipoteca de vias férreas.....	574
158. Remição do imóvel hipotecado.....	574
158.1 Remição pelo credor.....	574
158.2 Remição pelo adquirente	575
158.3 Remição pelo devedor	575
159. Perempção e extinção	576
160. Cédula de crédito hipotecário.....	576
161. Hipoteca de dívida futura e condicional.....	576
162. Extensão do ônus hipotecário	576
163. Hipoteca legal e judicial	577
164. Desafios atuais da hipoteca	579
164.1 Hipoteca e redes contratuais	579
164.2 Hipoteca e financiamento imobiliário. A questão dos subprimes. Crise financeira e hipoteca.....	579
165. Anticrese	583
Exercício.....	584
Leituras recomendadas.....	584
XXII – DIREITO POSSESSÓRIO	585
166. Teorias da posse	586
166.1 Teoria de F. K. von Savigny	586
166.2 Teoria de R. von Jhering	591
166.3 Teoria adotada pelo CC brasileiro	592
167. Conceito	595
168. Aquisição e perda da posse.....	599
169. Direito à posse e direito de posse.....	605
170. Posse de direitos	608

171. Posse, figuras análogas e espécies.....	612
171.1 Posse, detenção e tença	612
171.2 Posse justa e injusta.....	613
171.3 Posse de boa-fé ou de má-fé.....	617
171.4 Posse <i>ad usucapionem</i> e <i>ad interdicta</i>	621
171.5 Posse direta e posse indireta.....	622
171.6 Composse	623
171.7 Posse trabalho, posse social, posse moradia e posse legitimada	623
172. Efeitos da posse.....	623
172.1 Desforço imediato.....	624
172.2 Ações possessórias.....	624
172.2.1 Ação de proibição	625
172.2.2 Ação de manutenção.....	626
172.2.3 Ação de reintegração.....	627
172.2.4 Juízo possessório e petição	629
172.3 Direito de percepção dos frutos.....	631
172.4 Direito de indenização por benfeitorias	632
172.5 Direito de retenção	632
172.6 Registro de posse	633
173. Responsabilidade do possuidor.....	634
Exercício.....	634
Leituras recomendadas.....	635
XXIII – DIREITOS REAIS SOCIAIS.....	637
174. Concessão de uso especial para fins de moradia	637
175. Concessão de direito real de uso.....	639
Exercícios	640
Leitura recomendada	640
BIBLIOGRAFIA	641
OUTRAS OBRAS DO AUTOR.....	653