

■ 2020

manual de
Direito das
COISAS

Marcelo Milagres



Belo Horizonte Av. Brasil, 1843,
Savassi, Belo Horizonte, MG
Tel.: 31 3261 2801
CEP 30140-007

São Paulo Av. Paulista, 2444,
8º andar, cj 82
Bela Vista – São Paulo, SP
CEP 01310-933

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR

Copyright © 2020, D'Plácido Editora.
Copyright © 2020, Marcelo de Oliveira Milagres.

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios,
sem a autorização prévia do Grupo D'Plácido.

Editor Chefe Plácido Arraes

Editor Tales Leon de Marco

Produtor Editorial Bárbara Rodrigues

Capa, projeto gráfico Nathalia Torres

Diagramação Nathalia Torres

1167987

Catálogo na Publicação (CIP)

M637 Milagres, Marcelo de Oliveira
Manual de direito das coisas / Marcelo de Oliveira Milagres. - 1. ed. - Belo Horizonte, São
Paulo : D'Plácido, 2020.
428 p.

ISBN 978-65-5059-088-8

1. Direito. 2. Direito Civil. 3. Direito das coisas. I. Título.

CDDir: 342.12

Bibliotecária responsável: Fernanda Gomes de Souza CRB-6/2472

SUMÁRIO

Prefácio	15
Apresentação	19
1. Direito patrimonial: entre coisas e bens	23
1.1. Direito das coisas ou direitos reais?.....	23
1.2. Coisas e bens.....	28
1.3. Patrimônio.....	32
1.4. Direitos reais e direitos obrigacionais.....	35
1.5. As obrigações <i>propter rem</i> : figuras mistas.....	40
1.6. A taxatividade e a tipicidade dos direitos reais.....	41
1.7. Classificação dos direitos reais.....	51
1.8. Novos desafios: Direito dos bens.....	52
2. Posse	57
2.1. Considerações iniciais.....	57
2.2. Natureza jurídica: teorias.....	60
2.2.1. Teoria subjetiva da posse.....	61
2.2.2. Teoria objetiva da posse.....	61
2.2.3. Para além de Savigny e Jhering; teoria socioeconômica da posse.....	63
2.3. Objeto da posse.....	68

2.4. Posse, detenção e tença.....	73
2.5. Classificação da posse.....	76
2.5.1. Posse natural e posse civil.....	76
2.5.2. Ius possessionis e ius possidendi.....	77
2.5.3. Direta e indireta.....	78
2.5.4. Posse justa e posse injusta.....	79
2.5.5. Posse com justo título e posse sem justo título.....	81
2.5.6. Posse nova e posse velha.....	82
2.5.7. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	82
2.5.8. Posse exclusiva e com posse.....	83
2.5.9. Posse ad interdicta e posse ad usucapionem.....	84
2.6. Aquisição, conservação, modificação e extinção.....	87
2.6.1. Capacidade para possuir.....	87
2.6.2. Aquisição pelo próprio possuidor ou por terceiro.....	88
2.6.3. Aquisição originária e aquisição derivada.....	89
2.6.4. Aquisição a título singular e aquisição a título universal.....	90
2.6.5. Aquisição inter vivos e aquisição mortis causa.....	90
2.6.6. Aquisição por interversão da posse.....	91
2.6.7. Conservação e modificação da posse.....	92
2.6.8. Extinção da posse.....	93
2.7. Efeitos da posse.....	94
2.7.1. Efeitos econômicos da posse.....	97
2.7.2. Efeitos aquisitivos da posse.....	101
2.7.3. Efeitos protetivos da posse.....	101
3. Tutela da posse.....	103
3.1. Autotutela: legítima defesa e desforço imediato.....	104
3.2. Defesa processual da posse: ações possessórias e ações petitorias.....	105
3.3. Ações possessórias típicas.....	107

3.3.1. Natureza da ação possessória.....	107
3.3.2. Legitimidade para as possessórias.....	107
3.3.3. Causa de pedir.....	108
3.3.4. Pedidos.....	108
3.3.5. Procedimentos.....	109
3.4. Ações possessórias no CPC de 1973 e no CPC de 2015.....	110
3.5. Ações possessórias atípicas.....	115
3.5.1. Imissão na posse.....	115
3.5.2. Reivindicatória.....	115
3.5.3. Nunciação de obra nova.....	116
3.5.4. Embargos de terceiro.....	117
3.5.5. Dano infecto.....	118
3.6. Ação de divisão e de demarcação de terras particulares.....	118
4. Usucapião.....	127
4.1. Considerações iniciais.....	127
4.2. Aquisição originária ou derivada.....	129
4.3. Efeitos práticos: aquisição originária ou aquisição derivada.....	133
4.4. Elementos essenciais e elementos acidentais.....	134
4.4.1. Elementos essenciais.....	134
4.4.2. Elementos acidentais.....	135
4.4.3. Controvérsias acerca do tema.....	136
4.5. Objeto do usucapião.....	138
4.6. Modalidades de usucapião imobiliário.....	139
4.6.1. Usucapião extraordinário.....	140
4.6.2. Usucapião ordinário.....	141
4.6.3. Usucapião especial rural ou pro labore.....	142
4.6.4. Usucapião especial urbano.....	144
4.6.4.1. Especial urbano individual.....	144

4.6.4.2. Especial urbano coletivo.....	146
4.6.4.3. Especial familiar ou por meação.....	148
4.6.5. Usucapião indígena.....	155
4.6.6. Usucapião em favor das comunidades quilombolas.....	155
4.6.7. “Usucapião administrativo”.....	157
4.7. Modalidades de usucapião mobiliário.....	158
4.8. Procedimento de usucapião.....	158
5. Propriedade.....	165
5.1. Propriedade e direito de propriedade.....	165
5.2. Direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.....	171
5.2.1. Direito de propriedade na Constituição da República de 1988.....	172
5.2.2. Direito de propriedade no Código Civil brasileiro.....	173
5.3. Função social da propriedade, atos emulativos e abuso do direito de propriedade.....	175
5.4. Objeto da propriedade.....	184
5.5. Desapropriação e requisição.....	184
5.6. Desapropriação privada ou desapropriação judicial indireta.....	186
5.6.1. Sujeito da posse: autonomia privada.....	188
5.6.2. Objeto de incidência: extensa área.....	189
5.6.3. Posse de boa-fé.....	190
5.6.4. Posse ininterrupta por mais de cinco anos.....	193
5.6.5. Obras e serviços de interesse social e econômico relevante.....	194
5.6.6. Problema da indenização.....	196
5.6.7. Titularidade e legitimidade ampliadas.....	201
5.6.8. Procedimento.....	207
5.7. Extensão vertical ou espacial da propriedade.....	212
5.8. Limitações, restrições e limites à propriedade.....	213

5.9. Descoberta.....	214
5.10. Aquisição da propriedade.....	216
5.10.1. Aquisição imobiliária.....	217
5.10.1.1. Aquisição pelo registro do título aquisitivo.....	217
5.10.1.1.1. Modalidades de sistemas registrários de propriedade imobiliária.....	222
5.10.1.1.2. Legalidade, publicidade e continuidade do registro imobiliário.....	222
5.10.1.1.3. Escrituração. Matrícula. Registro. Averbação.....	223
5.10.1.1.4. Livros.....	226
5.10.1.1.5. Registros e averbações.....	227
5.10.1.1.6. Processo de registro.....	227
5.10.1.1.7. Retificação e cancelamento.....	228
5.10.1.2. Acessões.....	228
5.10.1.3. Acessões naturais.....	230
5.10.1.3.1. Formação de ilhas.....	230
5.10.1.3.2. Aluvião.....	231
5.10.1.3.3. Avulsão.....	231
5.10.1.3.4. Abandono de álveo.....	232
5.10.1.4. Acessões artificiais: construções e plantações.....	233
5.10.1.5. Aquisição imobiliária originária e regularização fundiária.....	236
5.10.2. Aquisição mobiliária.....	238
5.10.2.1. Tradição.....	238
5.10.2.2. Ocupação.....	240
5.10.2.3. Achado do Tesouro.....	241
5.10.2.4. Especificação.....	241
5.10.2.5. Confusão, comistão e adjunção.....	242
5.10.3. Bens móveis e bens culturais.....	242

5.11. Tutela da propriedade.....	243
5.12. Propriedade resolúvel.....	251
5.13. Propriedade aparente.....	253
5.14. Extinção do direito de propriedade.....	255
6. Direitos de vizinhança.....	259
6.1. Noções gerais.....	259
6.2. Uso abusivo do domínio.....	261
6.3. Árvores limítrofes.....	264
6.4. Passagem forçada.....	265
6.5. Passagem de cabos e tubulações.....	267
6.6. Águas.....	268
6.7. Limites entre prédios e direito de tapagem.....	270
6.8. Direito de construir.....	273
7. Condomínio.....	281
7.1. Comunhão e condomínio.....	281
7.2. Direitos e deveres dos condôminos no condomínio voluntário.....	283
7.3. Administração e divisão do condomínio voluntário.....	284
7.4. Condomínio necessário.....	286
8. Condomínio edilício e condomínios específicos.....	287
8.1. Conceito. Natureza jurídica.....	287
8.2. Instituição.....	289
8.3. Convenção e regimento interno.....	294
8.3.1. Direitos e deveres básicos dos condôminos.....	298
8.3.2. Condôminos nocivo e antissocial.....	301
8.3.3. Realização de obras.....	304
8.3.4. Administração do condomínio.....	305
8.3.5. Assembleias: espécies, convocação, deliberação e formalidades.....	307

8.4. Responsabilidade civil	310
8.5. Extinção do condomínio edilício	312
8.6. Condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado, condomínio de casas e condomínio urbano simples	313
8.7. Condomínio em multipropriedade	319
8.8. Fundo de Investimento	323
9. Enfiteseuse	327
9.1. Disposições gerais	327
9.2. Direitos e obrigações	328
9.3. Extinção	330
9.4. Enfiteseuse de bens da União Federal	330
10. Direito real de superfície e direito real de laje	333
10.1. Noções gerais do direito real de superfície	333
10.2. Características do direito real de superfície	336
10.3. Hipóteses de extinção do direito de superfície	340
10.4. Direito de superfície e institutos afins	341
10.5. Direito real de laje	342
11. Direito real de servidão	349
11.1. Conceito. Elementos. Fontes	349
11.2. Classificação	351
11.3. Características e exercício das servidões	352
11.4. Extinção	354
12. Usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso	357
12.1. Usufruto: conceito, objeto e características	357
12.1.1. Modos de constituição do usufruto	360

12.1.2. Direitos e deveres do usufrutuário.....	362
12.1.3. Extinção.....	363
12.2. Uso.....	364
12.3. Habitação.....	365
12.4. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	367
12.5. Concessão de direito real de uso.....	369
13. Direito real à aquisição: Direito do promitente comprador.....	371
13.1. Considerações gerais.....	371
13.2. Direito real à aquisição: requisitos.....	373
13.3. Direito real à aquisição e extinção contratual.....	375
13.4. Promessa de compra e venda não registrada.....	377
14. Penhor, hipoteca e anticrese.....	381
14.1. Introdução.....	381
14.2. Direito real em garantia: alienação fiduciária.....	383
14.3. Penhor, Hipoteca e anticrese: disposições gerais.....	387
14.4. Penhor.....	392
14.4.1. Direitos e deveres do credor pignoratício.....	394
14.4.2. Penhor rural.....	395
14.4.3. Penhor industrial e mercantil.....	397
14.4.4. Penhor de direitos e títulos de crédito.....	397
14.4.5. Penhor de veículos.....	400
14.4.6. Penhor legal.....	401
14.4.7. Extinção do penhor.....	403
14.5. Hipoteca.....	404
14.5.1. Hipoteca legal.....	408
14.5.2. Hipoteca judicial.....	409
14.5.3. Registro da hipoteca.....	410

14.5.4. Extinção da hipoteca.....	411
14.5.5. Promessa de compra e venda, hipoteca e a Súmula 308 do STJ.....	413
14.6. Anticrese.....	415
Referências.....	419