

2021

manual de
Direito das
COISAS

Marcelo Milagres

2ª edição: revista, atualizada e ampliada
*atualizada de acordo com a Lei nº 14.118,
de 12 de janeiro de 2021*





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.

<i>Editor Chere</i>	Plácido Arraes
<i>Editor</i>	Tales Leon de Marco
<i>Produtora Editorial</i>	Bárbara Rodrigues
<i>Capa projeto gráfico</i>	Nathalia Torres
<i>Diagramação</i>	Nathalia Torres

Catálogo na Publicação (CIP)

Milagres, Marcelo de Oliveira
M637 Manual de direito das coisas / Marcelo de Oliveira Milagres. - 2. ed. - Belo Horizonte, São Paulo : D'Plácido, 2021.
442 p.
ISBN 978-65-5589-152-2
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 da 2ª edição	19
Apresentação	21
1. Direito patrimonial: entre coisas e bens	25
1.1. Direito das coisas ou direitos reais?.....	25
1.2. Coisas e bens.....	30
1.3. Patrimônio.....	34
1.4. Direitos reais e direitos obrigacionais.....	37
1.5. As obrigações <i>propter rem</i> : figuras mistas.....	42
1.6. A taxatividade e a tipicidade dos direitos reais.....	44
1.7. Classificação dos direitos reais.....	53
1.8. Novos desafios: Direito dos bens.....	55
2. Posse	59
2.1. Considerações iniciais.....	59
2.2. Natureza jurídica: teorias.....	62
2.2.1. Teoria subjetiva da posse.....	63
2.2.2. Teoria objetiva da posse.....	63

2.2.3. Para além de Savigny e Jhering; teoria socioeconômica da posse.....	65
2.3. Objeto da posse.....	70
2.4. Posse, detenção e tença.....	75
2.5. Classificação da posse.....	78
2.5.1. Posse natural e posse civil	79
2.5.2. <i>Ius possessionis</i> e <i>ius possidendi</i>	79
2.5.3. Direta e indireta.....	80
2.5.4. Posse justa e posse injusta.....	81
2.5.5. Posse com justo título e posse sem justo título.....	83
2.5.6. Posse nova e posse velha.....	84
2.5.7. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	84
2.5.8. Posse exclusiva e com posse.....	85
2.5.9. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	86
2.6. Aquisição, conservação, modificação e extinção.....	89
2.6.1. Capacidade para possuir.....	89
2.6.2. Aquisição pelo próprio possuidor ou por terceiro.....	90
2.6.3. Aquisição originária e aquisição derivada.....	91
2.6.4. Aquisição a título singular e aquisição a título universal.....	92
2.6.5. Aquisição inter vivos e aquisição mortis causa.....	93
2.6.6. Aquisição por intervenção da posse.....	94
2.6.7. Conservação e modificação da posse.....	95
2.6.8. Extinção da posse.....	95
2.7. Efeitos da posse.....	97
2.7.1. Efeitos econômicos da posse.....	99
2.7.2. Efeitos aquisitivos da posse.....	103
2.7.3. Efeitos protetivos da posse.....	103
3. Tutela da posse.....	105
3.1. Autotutela: legítima defesa e desforço imediato	106

3.2. Defesa processual da posse: ações possessórias e ações petitórias.....	107
3.3. Ações possessórias típicas.....	109
3.3.1. Natureza da ação possessória.....	109
3.3.2. Legitimidade para as possessórias.....	109
3.3.3. Causa de pedir.....	110
3.3.4. Pedidos.....	110
3.3.5. Procedimentos.....	111
3.4. Ações possessórias no CPC de 1973 e no CPC de 2015.....	112
3.5. Ações possessórias atípicas	117
3.5.1. Imissão na posse.....	117
3.5.2. Reivindicatória	117
3.5.3. Nunciação de obra nova.....	118
3.5.4. Embargos de terceiro.....	119
3.5.5. Dano infecto.....	120
3.6. Ação de divisão e de demarcação de terras particulares.....	120
4. Usucapião.....	129
4.1. Considerações iniciais.....	129
4.2. Aquisição originária ou derivada.....	131
4.3. Efeitos práticos: aquisição originária ou aquisição derivada.....	135
4.4. Elementos essenciais e elementos acidentais.....	136
4.4.1. Elementos essenciais.....	136
4.4.2. Elementos acidentais.....	138
4.4.3. Controvérsias acerca do tema.....	139
4.5. Objeto do usucapião.....	141
4.6. Modalidades de usucapião imobiliário.....	142
4.6.1. Usucapião extraordinário.....	143
4.6.2. Usucapião ordinário.....	144
4.6.3. Usucapião especial rural ou pro labore.....	145

4.6.4. Usucapião especial urbano.....	147
4.6.4.1. Especial urbano individual	147
4.6.4.2. Especial urbano coletivo.....	149
4.6.4.3. Especial familiar ou por meação.....	152
4.6.5. Usucapião indígena.....	158
4.6.6. Usucapião em favor das comunidades quilombolas.....	159
4.6.7. “Usucapião administrativo”.....	160
4.7. Modalidades de usucapião mobiliário.....	161
4.8. Procedimento de usucapião	162
5. Propriedade.....	169
5.1. Propriedade e direito de propriedade.....	169
5.2. Direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.....	175
5.2.1. Direito de propriedade na Constituição da República de 1988.....	176
5.2.2. Direito de propriedade no Código Civil brasileiro.....	177
5.3. Função social da propriedade, atos emulativos e abuso do direito de propriedade.....	179
5.4. Objeto da propriedade.....	188
5.5. Desapropriação e requisição.....	188
5.6. Desapropriação privada ou desapropriação judicial indireta.....	190
5.6.1. Sujeito da posse: autonomia privada.....	192
5.6.2. Objeto de incidência: extensa área.....	193
5.6.3. Posse de boa-fé.....	194
5.6.4. Posse ininterrupta por mais de cinco anos	197
5.6.5. Obras e serviços de interesse social e econômico relevante	198
5.6.6. Problema da indenização.....	200
5.6.7. Titularidade e legitimidade ampliadas.....	205
5.6.8. Procedimento	211

5.7. Propriedade e moradia.....	216
5.8. Extensão vertical ou espacial da propriedade	221
5.9. Limitações, restrições e limites à propriedade.....	222
5.10. Descoberta.....	223
5.11. Aquisição da propriedade.....	225
5.11.1. Aquisição imobiliária.....	226
5.11.1.1. Aquisição pelo registro do título aquisitivo.....	226
5.11.1.1.1. Modalidades de sistemas registrários de propriedade imobiliária.....	231
5.11.1.1.2. Legalidade, publicidade e continuidade do registro imobiliário.....	232
5.11.1.1.3. Escrituração. Matrícula. Registro. Averbação.....	232
5.11.1.1.4. Livros.....	235
5.11.1.1.5. Registros e averbações.....	236
5.11.1.1.6. Processo de registro.....	236
5.11.1.1.7. Retificação e cancelamento	237
5.11.1.2. Acessões.....	238
5.11.1.3. Acessões naturais.....	239
5.11.1.3.1. Formação de ilhas.....	239
5.11.1.3.2. Aluvião.....	240
5.11.1.3.3. Avulsão.....	241
5.11.1.3.4. Abandono de álveo.....	241
5.11.1.4. Acessões artificiais: construções e plantações.....	242
5.11.1.5. Aquisição imobiliária originária e regularização fundiária.....	245
5.11.2. Aquisição mobiliária.....	247
5.11.2.1. Tradição.....	247
5.11.2.2. Ocupação.....	249

5.11.2.3. Achado do Tesouro.....	250
5.11.2.4. Especificação.....	250
5.11.2.5. Confusão, comistão e adjunção.....	251
5.11.3. Bens móveis e bens culturais.....	251
5.12. Tutela da propriedade.....	252
5.13. Propriedade resolúvel.....	260
5.14. Propriedade aparente.....	263
5.15. Extinção do direito de propriedade.....	264
6. Direitos de vizinhança.....	267
6.1. Noções gerais.....	267
6.2. Uso abusivo do domínio.....	269
6.3. Árvores limítrofes.....	272
6.4. Passagem forçada.....	273
6.5. Passagem de cabos e tubulações.....	275
6.6. Águas.....	276
6.7. Limites entre prédios e direito de tapagem.....	278
6.8. Direito de construir.....	281
7. Condomínio.....	289
7.1. Comunhão e condomínio.....	289
7.2. Direitos e deveres dos condôminos no condomínio voluntário.....	291
7.3. Administração e divisão do condomínio voluntário.....	292
7.4. Condomínio necessário.....	294
8. Condomínio edilício e condomínios específicos.....	295
8.1. Conceito. Natureza jurídica.....	295
8.2. Instituição.....	297

8.3. Convenção e regimento interno.....	303
8.3.1. Direitos e deveres básicos dos condôminos.....	306
8.3.2. Condôminos nocivo e antissocial	310
8.3.3. Realização de obras.....	312
8.3.4. Administração do condomínio.....	314
8.3.5. Assembleias: espécies, convocação, deliberação e formalidades.....	316
8.4. Responsabilidade civil.....	320
8.5. Extinção do condomínio edilício.....	322
8.6. Condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado, condomínio de casas e condomínio urbano simples.....	322
8.7. Condomínio em multipropriedade.....	329
8.8. Fundo de Investimento.....	333
9. Enfiteseuse.....	337
9.1. Disposições gerais.....	337
9.2. Direitos e obrigações.....	338
9.3. Extinção.....	340
9.4. Enfiteseuse de bens da União Federal.....	340
10. Direito real de superfície e direito real de laje.....	343
10.1. Noções gerais do direito real de superfície.....	343
10.2. Características do direito real de superfície.....	346
10.3. Hipóteses de extinção do direito de superfície.....	350
10.4. Direito de superfície e institutos afins.....	351
10.5. Direito real de laje.....	352
11. Direito real de servidão.....	359
11.1. Conceito. Elementos. Fontes.....	359
11.2. Classificação.....	361

11.3. Características e exercício das servidões.....	362
11.4. Extinção.....	364
12. Usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.....	367
12.1. Usufruto: conceito, objeto e características.....	367
12.1.1. Modos de constituição do usufruto.....	370
12.1.2. Direitos e deveres do usufrutuário.....	372
12.1.3. Extinção.....	374
12.2. Uso.....	375
12.3. Habitação	376
12.4. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	378
12.5. Concessão de direito real de uso.....	379
13. Direito real à aquisição:	
Direito do promitente comprador.....	381
13.1. Considerações gerais.....	381
13.2. Direito real à aquisição: requisitos.....	383
13.3. Direito real à aquisição e extinção contratual.....	385
13.4. Promessa de compra e venda não registrada.....	387
14. Penhor, hipoteca e anticrese.....	391
14.1. Introdução.....	391
14.2. Direito real em garantia: alienação fiduciária.....	393
14.3. Penhor, Hipoteca e anticrese: disposições gerais.....	397
14.4. Penhor.....	402
14.4.1. Direitos e deveres do credor pignoratício.....	405
14.4.2. Penhor rural.....	406
14.4.3. Penhor industrial e mercantil.....	407
14.4.4. Penhor de direitos e títulos de crédito	407

14.4.5. Penhor de veículos.....	411
14.4.6. Penhor legal.....	411
14.4.7. Extinção do penhor.....	413
14.5. Hipoteca.....	414
14.5.1. Hipoteca legal.....	418
14.5.2. Hipoteca judicial.....	419
14.5.3. Registro da hipoteca.....	420
14.5.4. Extinção da hipoteca.....	421
14.5.5. Promessa de compra e venda, hipoteca e a Súmula 308 do STJ	423
14.6. Anticrese.....	425
Referências.....	429