

MARCELO MILAGRES

MANUAL DE
DIREITO DAS
COISAS

2022

3° EDIÇÃO





Conselho Editorial
Doutor Cláudio Roberto Cintra Bezerra Brandão
Professor Titular da Universidade Federal de Pernambuco – Brasil

Doutora Sílvia Isabel dos Anjos Caetano Alves
Professora da Universidade de Lisboa – Portugal

Doutor Georges Martyn
Professor da Universidade de Ghent – Flanders/Bélgica

Doutora Agata Cecilia Amato Mangiameli
Professora da Universidade de Roma II – Itália

Doutora Ana Elisa Liberatore Silva Bechara
Professora Titular da USP – Brasil

Doutor Stelio Mangiameli
Professor da Universidade de Teramo – Itália

Editor Chefe
Plácido Araes

Editor
Tales Leon de Marco

Produtora Editorial
Bárbara Rodrigues

Capa, projeto gráfico
Bárbara Rodrigues

Diagramação
Bárbara Rodrigues

Todos os direitos reservados.

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

Copyright © 2022, D'Plácido Editora
 Copyright © 2022, Marcelo Milagres.

São Paulo
 Av. Paulista, 2073, loja 120, Conjunto Nacional, Bela Vista –
 São Paulo – SP, CEP 01311-940

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

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR INSTAGRAM/EDITORADPLACIDO

Catálogo na Publicação (CIP)

M637 Milagres, Marcelo de Oliveira
 Manual de direito das coisas / Marcelo de Oliveira Milagres. - 3. ed. - Belo Horizonte, São Paulo : D'Plácido, 2022.
 468 p.

ISBN 978-65-5589-565-0

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

CDDir: 342.12

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

Sumário

<i>Apresentação da 3ª edição</i>	13
<i>Apresentação da 2ª edição</i>	15
<i>Prefácio</i>	17
<i>Apresentação</i>	21
1. <i>Direito patrimonial entre coisas e bens</i>	25
1.1. Direito das coisas ou direitos reais?.....	25
1.2. Coisas e bens.....	31
1.3. Patrimônio.....	35
1.4. Direitos reais e direitos obrigacionais.....	38
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.....	54
1.8. Novos desafios: Direito dos bens.....	55
2. <i>Posse</i>	61
2.1. Considerações iniciais.....	61
2.2. Natureza jurídica: teorias.....	65
2.2.1. Teoria subjetiva da posse.....	65

2.2.2. Teoria objetiva da posse.....	66
2.2.3. Para além de <i>Savigny</i> e <i>Jhering</i> ; teoria socioeconômica da posse.....	67
2.3. Objeto da posse.....	73
2.4. Posse, detenção e tença.....	78
2.5. Classificação da posse.....	81
2.5.1. Posse natural e posse civil.....	82
2.5.2. <i>Ius possessionis</i> e <i>ius possidendi</i>	82
2.5.3. Direta e indireta.....	83
2.5.4. Posse justa e posse injusta.....	84
2.5.5. Posse com justo título e posse sem justo título.....	86
2.5.6. Posse nova e posse velha.....	87
2.5.7. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	88
2.5.8. Posse exclusiva e composses.....	88
2.5.9. Posse ad <i>interdicta</i> e posse ad <i>usucapionem</i>	89
2.6. Aquisição, conservação, modificação e extinção.....	92
2.6.1. Capacidade para possuir.....	92
2.6.2. Aquisição pelo próprio possuidor ou por terceiro.....	93
2.6.3. Aquisição originária e aquisição derivada.....	94
2.6.4. Aquisição a título singular e aquisição a título universal.....	96
2.6.5. Aquisição inter vivos e aquisição mortis causa.....	96
2.6.6. Aquisição por interversão da posse.....	97
2.6.7. Conservação e modificação da posse.....	98
2.6.8. Extinção da posse.....	99
2.7. Efeitos da posse.....	100
2.7.1. Efeitos econômicos da posse.....	103
2.7.2. Efeitos aquisitivos da posse.....	107
2.7.3. Efeitos protetivos da posse.....	107
3. Tutela da posse.....	109
3.1. Autotutela: legítima defesa e desforço imediato.....	110
3.2. Defesa processual da posse: ações possessórias e ações petitórias.....	111
3.3. Ações possessórias típicas.....	113

3.3.1. Natureza da ação possessória.....	113
3.3.2. Legitimidade para as possessórias.....	113
3.3.3. Causa de pedir.....	114
3.3.4. Pedidos.....	115
3.3.5. Procedimentos.....	119
3.4. Ações possessórias no CPC de 1973 e no CPC de 2015.....	119
3.5. Ações possessórias atípicas.....	124
3.5.1. Imissão na posse.....	125
3.5.2. Reivindicatória.....	125
3.5.3. Nunciação de obra nova.....	126
3.5.4. Embargos de terceiro.....	127
3.5.5. Dano infecto.....	128
3.6. Ação de divisão e de demarcação de terras particulares.....	128
4. Usucapião.....	137
4.1. Considerações iniciais.....	137
4.2. Aquisição originária ou derivada.....	139
4.3. Efeitos práticos: aquisição originária ou aquisição derivada.....	144
4.4. Elementos essenciais e elementos acidentais.....	145
4.4.1. Elementos essenciais.....	145
4.4.2. Elementos acidentais.....	146
4.4.3. Controvérsias acerca do tema.....	147
4.5. Objeto do usucapião.....	150
4.6. Modalidades de usucapião imobiliário.....	152
4.6.1. Usucapião extraordinário.....	153
4.6.2. Usucapião ordinário.....	154
4.6.3. Usucapião especial rural ou pro labore.....	155
4.6.4. Usucapião especial urbano.....	157
4.6.4.1. Especial urbano individual.....	157
4.6.4.2. Especial urbano coletivo.....	159
4.6.4.3. Especial familiar ou por meação.....	161
4.6.5. Usucapião indígena.....	168
4.6.6. Usucapião em favor das comunidades quilombolas.....	169
4.6.7. “Usucapião administrativo”.....	170

4.7. Modalidades de usucapião mobiliário.....	172
4.8. Procedimento de usucapião	173
5. Propriedade.....	181
5.1. Propriedade e direito de propriedade.....	181
5.2. Direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.....	187
5.2.1. Direito de propriedade na Constituição da República de 1988.....	188
5.2.2. Direito de propriedade no Código Civil brasileiro.....	189
5.3. Função social da propriedade, atos emulativos e abuso do direito de propriedade.....	191
5.4. Objeto da propriedade.....	200
5.5. Desapropriação e requisição.....	200
5.6. Desapropriação privada ou desapropriação judicial indireta.....	202
5.6.1. Sujeito da posse: autonomia privada.....	205
5.6.2. Objeto de incidência: extensa área.....	206
5.6.3. Posse de boa-fé.....	208
5.6.4. Posse ininterrupta por mais de cinco anos	210
5.6.5. Obras e serviços de interesse social e econômico relevante	211
5.6.6. Problema da indenização.....	213
5.6.7. Titularidade e legitimidade ampliadas.....	218
5.6.8. Procedimento	224
5.7. Propriedade e moradia.....	229
5.8. Extensão vertical ou espacial da propriedade	234
5.9. Limitações, restrições e limites à propriedade.....	235
5.10. Descoberta.....	236
5.11. Aquisição da propriedade.....	238
5.11.1. Aquisição imobiliária	239
5.11.1.1. Aquisição pelo registro do título aquisitivo.....	240
5.11.1.1.1. Modalidades de sistemas registrários de propriedade imobiliária.....	246
5.11.1.1.2. Legalidade, publicidade e continuidade do registro imobiliário.....	246

5.11.1.1.3. Escrituração. Matrícula. Registro.	
Averbação.....	247
5.11.1.1.4. <i>Livros</i>	250
5.11.1.1.5. Registros e averbações.....	250
5.11.1.1.6. Processo de registro.....	251
5.11.1.1.7. Retificação e cancelamento.....	252
5.11.1.2. Acessões.....	252
5.11.1.3. Acessões naturais.....	253
5.11.1.3.1. Formação de ilhas.....	253
5.11.1.3.2. Aluvião.....	255
5.11.1.3.3. Avulsão.....	255
5.11.1.3.4. Abandono de álveo.....	256
5.11.1.4. Acessões artificiais: construções e plantações.....	257
5.11.1.5. Aquisição imobiliária originária e regularização fundiária.....	260
5.11.2. Aquisição mobiliária.....	262
5.11.2.1. Tradição.....	262
5.11.2.2. Ocupação.....	264
5.11.2.3. Achado do Tesouro.....	265
5.11.2.4. Especificação.....	265
5.11.2.5. Confusão, comistão e adjunção.....	266
5.11.3. Bens móveis e bens culturais.....	266
5.12. Tutela da propriedade.....	267
5.13. Propriedade resolúvel.....	275
5.14. Propriedade aparente.....	278
5.15. Extinção do direito de propriedade.....	279
6. Direitos de vizinhança.....	283
6.1. Noções gerais.....	283
6.2. Uso abusivo do domínio.....	285
6.3. Árvores limítrofes.....	288
6.4. Passagem forçada.....	289
6.5. Passagem de cabos e tubulações.....	291
6.6. Águas.....	292

6.7. Limites entre prédios e direito de tapagem.....	294
6.8. Direito de construir.....	297
7. Condomínio.....	305
7.1. Comunhão e condomínio.....	305
7.2. Direitos e deveres dos condôminos no condomínio voluntário.....	307
7.3. Administração e divisão do condomínio voluntário.....	308
7.4. Condomínio necessário.....	309
8. Condomínio edilício e condomínios específicos.....	311
8.1. Conceito. Natureza jurídica.....	311
8.2. Instituição.....	313
8.3. Convenção e regimento interno.....	319
8.3.1. Direitos e deveres básicos dos condôminos.....	323
8.3.2. Condôminos nocivo e antissocial.....	326
8.3.3. Realização de obras.....	329
8.3.4. Administração do condomínio.....	331
8.3.5. Assembleias: espécies, convocação, deliberação e formalidades.....	333
8.4. Responsabilidade civil.....	338
8.5. Extinção do condomínio edilício.....	340
8.6. Condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado, condomínio de casas e condomínio urbano simples.....	341
8.7. Condomínio em multipropriedade.....	348
8.8. Fundo de Investimento.....	352
9. Enfiteuse.....	357
9.1. Disposições gerais.....	357
9.2. Direitos e obrigações.....	359
9.3. Extinção.....	360
9.4. Enfiteuse de bens da União Federal.....	360
10. Direito real de superfície e direito real de laje.....	363
10.1. Noções gerais do direito real de superfície.....	363

10.2. Características do direito real de superfície.....	366
10.3. Hipóteses de extinção do direito de superfície.....	370
10.4. Direito de superfície e institutos afins.....	371
10.5. Direito real de laje.....	372
11. Direito real de servidão.....	379
11.1. Conceito. Elementos. Fontes.....	379
11.2. Classificação.....	381
11.3. Características e exercício das servidões.....	382
11.4. Extinção.....	384
12. Usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.....	387
12.1. Usufruto: conceito, objeto e características.....	387
12.1.1. Modos de constituição do usufruto.....	390
12.1.2. Direitos e deveres do usufrutuário.....	391
12.1.3. Extinção.....	393
12.2. Uso.....	395
12.3. Habitação.....	395
12.4. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	397
12.5. Concessão de direito real de uso.....	399
13. Direito real à aquisição: Direito do promitente comprador.....	401
13.1. Considerações gerais.....	401
13.2. Direito real à aquisição: requisitos.....	404
13.3. Direito real à aquisição e extinção contratual.....	405
13.4. Promessa de compra e venda não registrada.....	407
14. Penhor, hipoteca e anticrese.....	411
14.1. Introdução.....	411
14.2. Direito real em garantia: alienação fiduciária.....	414

14.3. Penhor, Hipoteca e anticrese: disposições gerais.....	419
14.4. Penhor.....	426
14.4.1. Direitos e deveres do credor pignoratício.....	428
14.4.2. Penhor rural.....	430
14.4.3. Penhor industrial e mercantil.....	431
14.4.4. Penhor de direitos e títulos de crédito.....	431
14.4.5. Penhor de veículos.....	434
14.4.6. Penhor legal.....	435
14.4.7. Extinção do penhor.....	437
14.5. Hipoteca.....	438
14.5.1. Hipoteca legal.....	442
14.5.2. Hipoteca judicial.....	443
14.5.3. Registro da hipoteca.....	444
14.5.4. Extinção da hipoteca.....	445
14.5.5. Promessa de compra e venda, hipoteca e a Súmula 308 do STJ.....	447
14.6. Anticrese.....	449
Referências.....	453