STJ00089497

ÍNDICE SISTEMÁTICO

OBRAS DO AUTOR XXIX

PRÓLOGO XXXI

Capítulo I - DIREITO DAS COISAS 1

1.1. Direitos Reais e Direitos Pessoais 1
1.2. Classificação dos Direitos Reais 6
1.3. Constituição dos Direitos Reais e Escritura Pública 7
1.4. Objeto dos Direitos Reais 12
1.5. Obrigações Mistas nos Direitos Reais 12
1.6. Direitos Reais Plenos e Direitos Reais Limitados 13

Capítulo II - A POSSE 15

2.1. Conceito de Posse 15
2.2. Concepção Subjetiva da Posse 19
2.3. Concepção Objetiva da Posse 21
2.4. A Posse no Direito Positivo Vigente 25
2.5. Efeitos Práticos no Exercício da Posse Segundo a Teoria Objetiva e a Teoria Subjetiva 26
2.6. Natureza Jurídica da Posse 27
2.7. Objeto da Posse 29
2.8. Elementos Constitutivos da Posse 34
2.9. Origem Histórica da Posse 35
2.10. Composse 36
2.11. Atos de Mera Permissão ou Tolerância 38

Capítulo III - CLASSIFICAÇÃO DA POSSE 41

3.1. Relevância da Classificação 41
3.2. Posse Justa e Posse Injusta 41
3.3. Posse de Boa-Fé e Posse de Má-Fé 44
3.4. Posse com Justo Título e Posse sem Justo Título 47
3.5. Posse Direta e Posse Indireta 48
3.6. Posse com Título e Posse sem Título 51
3.7. Posse Própria para Uso dos Interditos e Posse para Invocar o Usucapião 52
3.8. Posse Causal e Posse Formal 52
3.9. Posse Nova e Posse Velha 53
3.10. Posse e Detenção 54
3.11. Posse como Exteriorização da Propriedade e Posse-Trabalho 55

Capítulo IV - AQUISIÇÃO DA POSSE 57

4.1. Teorias Explicativas 57
4.2. Espécies de Aquisição 57
4.3. Modos de Aquisição da Posse 58
4.4. Exigências Legais para a Validade da Aquisição da Posse 64
4.5. Pessoas Habilitadas a Adquirir a Posse 66
4.6. Erro de Fato e Erro de Direito na Aquisição da Posse 68

Capítulo V - PERDA DA POSSE 69

5.1. Teorias Explicativas 69
5.2. Situações de Perda da Posse 70
5.3. Perda da Posse de Direitos 74

Capítulo VI - A TRANSMISSÃO DA POSSE 77

6.1. Caráter da Posse na Transmissão 77
6.2. Transmissão da Posse na Sucessão Hereditária 77
6.3. A Posse na Sucessão Universal e na Sucessão Particular 79
6.4. Extensão da Posse dos Imóveis à Posse dos Móveis 80
6.5. Posse de Coisa Perdida ou Furtada 81

Capítulo VII - EFEITOS DA POSSE 83

7.1. Dos Efeitos Gerais da Posse. 83

7.2. A Faculdade de Invocar os Interditos. 85
7.3. Natureza Dúplice das Ações Possessórias. 87
7.4. Natureza Real das Ações Possessórias 89
7.5. Ações Possessórias e Alegação de Domínio. 90
7.6. Legitimidade Ativa e Passiva na Ação Possessória. 93
7.7. Defesa Pessoal da Posse e Desforço Imediato 97
7.8. Ações Possessórias e Ações Petitórias. 99

Capítulo VIII - AÇÕES POSSESSÓRIAS 101

8.1. Espécies 101
8.2. Ação de Manutenção de Posse 102
8.3. Ação de Reintegração de Posse 103
8.4. Ação de Interdito Proibitório 106
8.5. Ação Possessória em Áreas Invadidas por Populações Carentes 109
8.6. A Medida Liminar nas Ações Possessórias 110
8.7. Requisitos para a Concessão da Medida Liminar 111
8.8. Ações Possessórias contra Pessoas Jurídicas de Direito Público 114
8.9. Inidoneidade Econômica do Autor Provisoriamente Mantido ou Reintegrado na Posse 115
8.10. Fungibilidade das Ações Possessórias 117
8.11. Procedimento nas Ações Possessórias de Imóveis de Pequeno Valor, de Coisas Móveis e Semoventes 118
8.12. A Proteção Possessória nas Servidões não Aparentes Contínuas e nas Descontínuas 120
8.13. Indenização por Benfeitorias e Direito de Retenção 122
8.14. Benfeitorias e Posse de Má-Fé 125
8.15. Fixação do Valor da Indenização por Benfeitorias 126
8.16. Compensação dos Danos com o Valor da Indenização pelas Benfeitorias 126
8.17. Direito à Percepção dos Frutos 127

Capítulo IX - PROTEÇÃO DA POSSE ATRAVÉS DE OUTRAS AÇÕES 133

9.1. Situações Especiais de Ofensa à Posse 133
9.2. Nunciação de Obra Nova 133
9.2.1. Hipóteses admitidas para o uso da ação 134
9.2.2. Pressupostos para a ação 137

9.2.3. Legitimidade passiva 139
9.2.4. Embargo extrajudicial ou pessoal e aspectos processuais 140
9.2.5. Formalização do pedido inicial 141
9.2.6. Procedimento judicial 144
9.2.7. Obra já concluída 147
9.3. Ação de Imissão de Posse 148
9.3.1. A ação de imissão de posse no ordenamento processual civil atual 149
9.3.2. Natureza da ação 151
9.3.3. A Concessão cautelar na imissão da posse 153
9.4. Embargos de Terceiro 154
9.4.1. Conceito de terceiro 154
9.4.2. Objeto da proteção 159
9.4.3. Procedimento 162

Capítulo X – A PROPRIEDADE 167

10.1. Conceito 167
10.2. A Propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil 168
10.3. Aspectos Históricos 170
10.4. Função Social da Propriedade 174
10.5. Fundamentos que Justificam a Propriedade 177
10.6. Terminologia 181
10.7. Objeto da Propriedade 182
10.8. Sujeitos no Direito da Propriedade 183
10.9. Extensão da Propriedade e Bens do Domínio Público 184
10.10. Bens Públicos por Afetação 187
10.11. Limitações ao Direito de Propriedade 189
10.11.1. Limitações constitucionais 189
10.11.2. Limitações administrativas e legais 190
10.11.3. Limitações de interesse particular 198
10.11.4. Limitações de interesse público 201
10.11.5. Limitações florestais 202
10.11.6. A requisição de bens particulares 207
10.12. Caracteres da Propriedade 209
10.13. Atributos e Elementos Constitutivos da Propriedade 210
10.13.1. Direito de usar 210
10.13.2. Direito de gozar 211

10.13.3. Direito de dispor 211
10.13.4. Direito de reaver a coisa. Ação reivindicatória 211
10.13.4.1. Requisitos da ação reivindicatória 212
10.13.4.2. Legitimidade ativa para a ação 215
10.13.4.3. Legitimação passiva na ação 215
10.13.4.4. Objeto da ação 217
10.13.4.5. Defesa na ação reivindicatória 218
10.13.4.6. Ação possessória e ação reivindicatória 220
10.13.4.7. Ação reivindicatória e compromisso de compra e venda 222
10.14. Defesa da Propriedade e Ação Negatória 223
10.15. Ação de Dano Infecto 225
10.16. Modalidades de Propriedade 229
10.17. Frutos e Produtos na Propriedade 230
10.18. Propriedade Rural 231
10.18.1. Imóvel rural 231
10.18.2. Módulo rural 231
10.18.3. Fração mínima de parcelamento 232
10.18.4. Certificado de cadastro 232
10.18.5. Propriedade familiar 233
10.18.6. Minifúndio 234
10.18.7. Latifúndio 234
10.19. Solo Criado 235
10.20. Propriedade Compartilhada ou *Time Sharing* 237

Capítulo XI - AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE 241

11.1. Título de Aquisição e Modo de Aquisição 241
11.2. Aquisição Originária e Derivada 242
11.3. Aquisição a Título Singular e a Título Universal 243
11.4. Aquisição de Coisas Móveis e Imóveis 243
11.5. A Aquisição em Nosso Direito Positivo 244

Capítulo XII - USUCAPIÃO 245

12.1. Denominação, Conceito, Origem e Fundamentos 245
12.2. Bens Usucapíveis 247
12.3. Acessão ou Sucessão de Posses no Usucapião 253

12.4. Suspensão e Interrupção do Prazo Prescricional 255
12.5. Procedimento 258
12.6. Usucapião Extraordinário 262
12.7. Usucapião Ordinário 270
12.7.1. Aspectos processuais 276
12.8. Usucapião Rural Especial 277
12.8.1. Usucapião *pro labore* previsto no art. 98 do Estatuto da Terra 277
12.8.2. O usucapião especial disciplinado na Lei nº 6.969/79, no art. 191 da Constituição Federal e no Código Civil 279
12.8.3. Normas legais aplicáveis ao usucapião especial 280
12.8.4. Requisitos para o usucapião especial 282
12.8.5. Procedimento judicial e administrativo do usucapião especial 286
12.8.6. Usucapião especial como matéria de defesa e com reconhecimento de domínio 292
12.8.7. Isenção do Imposto Territorial Rural 293
12.9. Usucapião Especial Urbano Individual e Coletivo 293

Capítulo XIII – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO 299

13.1. Sistema de Registro Imobiliário 299
13.2. Registro e Averbação 301
13.3. Princípios do Registro Imobiliário 305
13.4. Procedimento Cartorário para o Registro 310
13.5. Registro da Área Fracionada ou Desmembrada 315
13.6. Registro Torrens 320
13.7. Retificação no Registro de Imóveis 322
13.7.1. Retificação de área 326
13.8. Aquisição de Imóvel Financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação e Registro Imobiliário do Contrato de Transferência 329
13.8.1. Consequências do refinanciamento 333
13.8.2. Direito de propriedade e refinanciamento 334
13.8.3. O refinanciamento e o registro imobiliário do contrato de transferência 334
13.8.4. O refinanciamento perante a jurisprudência 336

Capítulo XIV - AQUISIÇÃO POR ACESSÃO 343

14.1. Conceito e Natureza 343
14.2. Requisitos da Acessão 344
14.3. Acessões e Benfeitorias 345
14.4. Formas de Aquisição da Propriedade por Acessão 346
14.4.1. Acessão pela formação de ilhas 346
14.4.2. Acessão por formação de aluvião 348
14.4.3. Acessão por formação de avulsão 351
14.4.4. Acessão por abandono de álveo 352
14.4.5. Acessão de construções e plantações no imóvel 354

Capítulo XV - AQUISIÇÃO POR DIREITO HEREDITÁRIO 359

15.1. Fato Gerador da Aquisição 359
15.2. Transmissão da Herança 359

Capítulo XVI - AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MOBILIÁRIA 361

16.1. Formas de Aquisição 361
16.2. O Usucapião 361
16.3. A Ocupação 364
16.3.1. A caça 365
16.3.2. A pesca 368
16.3.3. A invenção ou descoberta 370
16.3.4. O achado de tesouro 374
16.4. A Especificação 376
16.5. A Confusão, a Comistão e a Adjunção 378
16.6. A Tradição 379

Capítulo XVII - PERDA DA PROPRIEDADE 385

17.1. Caracterização 385
17.2. Causas de Perda da Propriedade 385
17.2.1. Alienação 386
17.2.2. Renúncia 386
17.2.3. Abandono 387
17.2.4. Perecimento do imóvel 388
17.2.5. Desapropriação 389

Capítulo XVIII - DESAPROPRIAÇÃO 391

18.1. Conceituação 391
18.2. Natureza Jurídica 394
18.3. Espécies de Desapropriação 396
18.3.1. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública 396
18.3.2. Desapropriação por interesse social 398
18.3.2.1. Desapropriação por interesse social segundo a Lei nº 4.132, de 1962 399
18.3.2.2. Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária 401
18.3.3. Desapropriação para fins urbanísticos 412
18.4. Sujeito Ativo na Desapropriação 416
18.5. Bens Passíveis de Desapropriação 418
18.6. Declaração de Utilidade Pública ou de Interesse Social 420
18.7. Defesa do Proprietário no Processo de Expropriação 421
18.8. Processo de Desapropriação 424
18.8.1. Desapropriação por utilidade ou necessidade pública 424
18.8.2. Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária 428
18.8.3. Desapropriação por interesse social para fins diversos da reforma agrária 432
18.9. Perícia de Avaliação do Bem e Indenização 432
18.10. Valorização e Desvalorização da Área Remanescente 436
18.11. Juros 438
18.12. Desapropriação Indireta 441
18.13. Desapropriação para Fins de Constituição de Servidão Administrativa 443
18.14. Retrocessão 447
18.15. Desistência da Desapropriação 449
18.16. Ocupação Temporária 450
18.17. Prejuízos Causados ao Imóvel em face da Desapropriação de Áreas Contíguas 452

Capítulo XIX - PROPRIEDADE RESOLÚVEL 453

19.1. Caracterização 453
19.2. Situações Verificáveis de Resolução da Propriedade 453
19.3. Efeitos da Resolução da Propriedade 455

19.4. Causa Superveniente de Resolução à Constituição do Título 456
19.5. Resolubilidade e Anulabilidade. 456

Capítulo XX - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 459

20.1. Fidúcia 459
20.2. Negócio Fiduciário 460
20.3. Negócio Fiduciário, Alienação Fiduciária em Garantia e o Direito Brasileiro 462
20.4. Características e Distinções 463
20.5. Posse, Domínio e Tradição na Propriedade Fiduciária 465
20.6. Objeto da Propriedade Fiduciária 465
20.7. Forma e Registro da Propriedade Fiduciária 466
20.7.1. O registro na alienação fiduciária de veículos automotores 468
20.8. Posição de Depositário do Alienante-Devedor 470
20.9. Inadimplência do Devedor e Meios Processuais para a Satisfação do Crédito 471
20.10. Depósito e Prisão Civil na Inadimplência 473
20.11. Saldo Devedor e Venda Extrajudicial 474
20.12. Constituição em Mora do Devedor 475
20.13. A Posição do Terceiro que Paga a Dívida 476
20.14. Vencimento da Obrigação Garantida e Extinção do Contrato 477

Capítulo XXI - DIREITOS DE VIZINHANÇA 479

21.1. Caracterização 479
21.2. O Uso Nocivo ou Anormal da Propriedade 480
21.3. Árvores Limítrofes 486
21.4. Passagem Forçada 488
21.4.1. Passagem forçada de acesso. 488
21.4.2. Passagem forçada de cabos e tubulações. 492
21.5. Direito das Águas 493
21.5.1. Lei aplicável em matéria de águas 493
21.5.2. Aqueduto ou canalização de águas 494
21.5.3. Águas supérfluas das correntes comuns e das nascentes 501
21.5.4. Fluxo das águas pelo prédio inferior ou do escoamento natural das águas 505
21.5.5. Aproveitamento das águas pluviais e das águas dos rios públicos 509

21.5.6. Tirada de água 509
21.5.7. Tomada de água 511
21.5.8. Escoamento de águas estagnadas 511
21.5.9. Aproveitamento das águas comuns 512
21.6. Limites entre Prédios e Demarcação de Terras 515
21.7. Direito de Construir 522
21.7.1. Liberdade e limitações nas construções 523
21.7.2. Plano diretor do Município 525
21.7.3. Alinhamento, recuo e zoneamento 526
21.7.3.1. Alinhamento 526
21.7.3.2. Recuo 526
21.7.3.3. Zoneamento 527
21.7.4. Licença de construção 535
21.7.5. Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento 537
21.7.6. Construção de prédio que invade área de outrem, e aberturas de janelas e frestas, ou construção de eirado, terraço ou varanda 539
21.7.7. Janelas e outras aberturas a menos de metro e meio do prédio vizinho 542
21.7.8. Construção de prédio a menos de metro e meio da janela, ou abertura, ou sacada, ou terraço do prédio vizinho 543
21.7.9. Escoamento das águas que caem sobre o telhado 546
21.7.10. Distância mínima entre prédios rústicos 548
21.7.11. Construções nocivas à saúde, à higiene e ao meio ambiente... 548
21.7.12. Colocação de trave ou madeiramento no prédio vizinho 551
21.7.13. Utilização de parede comum 553
21.7.14. Limitações de proteção contra aparelhos térmicos e higiênicos, substâncias corrosivas e esgotos 554
21.7.15. Utilização de águas subterrâneas 555
21.7.16. Poluição de águas 556
21.7.17. Entrada no prédio vizinho para construções, reparações e limpezas 557
21.7.18. Desmoronamentos e escavações 558
21.8. Tapumes Divisórios 559

Capítulo XXII - CONDOMÍNIO 565

22.1. Conceito e Natureza Jurídica 565
22.2. Distinções e Classificação 567

22.3. Direitos dos Condôminos 569
22.4. Deveres dos Condôminos 573
22.5. Venda de Coisa Comum 575
22.6. Venda de Quinhão em Coisa Comum 577
22.6.1. Conceito de indivisibilidade 578
22.6.2. Venda de coisa comum em bens divisíveis 580
22.6.3. Condições para o condômino exercer o direito de preferência .. 580
22.6.4. Inexistência do direito de preferência em alienações diversas da compra e venda 581
22.6.5. Bens com benfeitorias e direito de preferência 581
22.6.6. Preferência no condomínio horizontal fracionado em apartamentos 582
22.6.7. Direito de preferência entre locatário e condômino 583
22.7. Venda de Quinhão Indivisível 584
22.8. Posse, Uso e Gozo da Propriedade a Estranhos 585
22.9. Administração do Condomínio 586
22.10. Divisão do Condomínio 588
22.11. A Indivisibilidade do Imóvel Rural 589
22.12. Ação de Divisão 593
22.13. Condomínio em Paredes, Cercas, Muros e Valas 598
22.14. Compáscuo 601

Capítulo XXIII - PROPRIEDADE HORIZONTAL OU EDILÍCIA 603

23.1. Conceito e Denominação 603
23.2. Dados Históricos 606
23.3. Natureza Jurídica 608
23.4. Objeto do Condomínio 611
23.5. Constituição do Condomínio Horizontal ou Edilício 613
23.6. Convenção do Condomínio 617
23.7. Direitos e Deveres dos Condôminos 621
23.8. Poder de Disposição dos Condôminos sobre as Unidades e as Áreas Comuns 630
23.9. Responsabilidade pelas Despesas de Obras que Favorecem os Condôminos 631
23.10. Assembleia-Geral dos Condôminos 633
23.11. A Administração e o Síndico 636
23.12. Condomínios Fechados 641

23.13. Inovações e Alterações de Áreas das Unidades Condominiais 645
23.14. Seguro da Edificação ou do Conjunto de Edificações 646
23.15. Cobrança dos Encargos Condominiais 648
23.16. Indenização por Danos Ocorridos em Unidades Condominiais 651
23.17. Extinção do Condomínio 652

Capítulo XXIV - PROPRIEDADE LITERÁRIA, CIENTÍFICA E ARTÍSTICA 655

24.1. Obras Literárias, Científicas e Artísticas e Direitos Autorais 655
24.2. Elementos Históricos 658
24.3. Propriedade Literária, Científica ou Artística e Direito de Autor 659
24.4. Objeto do Direito Autoral e Proteção de Obras Literárias, Científicas e Artísticas 660
24.5. Obras Excluídas da Proteção 663
24.6. Autoria, Registro e Propriedade das Obras Intelectuais 666
24.7. Retribuição 669
24.8. Publicação, Propagação e Utilização da Obra 669
24.9. Direitos e Deveres do Editor e do Autor 681
24.10. Prazos do Contrato e da Conclusão da Obra 685
24.11. Cessão ou Transferência dos Direitos de Autor 685
24.12. Duração dos Direitos de Autor 688
24.13. Obras Intelectuais do Domínio Público e Limitações dos Direitos de Autor 689
24.14. Autorização do Autor para a Utilização da Obra 691
24.15. Utilização Econômica de Obras Intelectuais em Representações e Execuções Públicas 692
24.16. Direitos Conexos 695
24.17. Direito de Arena 698
24.18. Obra de Encomenda 699
24.19. Associações de Titulares de Direitos de Autor e dos Direitos que lhe São Conexos 700
24.20. Violações dos Direitos Autorais 702
24.21. Obra Publicada em Diários e Periódicos 705
24.22. Obra de Engenharia e Arquitetura 705
24.23. Direito de Autor e *Software* 707

Capítulo XXV - PROPRIEDADE INDUSTRIAL 715

25.1. Direito Industrial e Propriedade Industrial 715
25.2. Regulamentação da Propriedade Industrial 718
25.3. Objeto da Proteção Legal 720
25.4. Privilégio de Invenção e Propriedade Industrial 722
25.5. Invenções e Modelo de Utilidade Patenteáveis 724
25.6. Situações que Não se Enquadram no Conceito de Invenção e de Modelo de Utilidade 727
25.7. Invenções e Modelos de Utilidade Não Patenteáveis 730
25.8. Prioridade 732
25.9. Formalização do Pedido de Direito de Patente 733
25.10. Vigência da Patente 737
25.11. Proteção Dada pela Carta de Patente 739
25.12. Utilização ou Exploração do Objeto antes da Concessão da Patente 741
25.13. Nulidade da Patente 742
25.14. Cessão e Anotações da Patente 744
25.15. Licença para a Exploração 745
25.16. Patente de Interesse da Defesa Nacional 749
25.17. Retribuições e Anuidades 749
25.18. A Extinção da Patente 750
25.19. Certificado de Adição de Invenção 752
25.20. Invenção e Modelo de Utilidade Realizados por Empregado ou Prestador de Serviço 753
25.21. Desenho Industrial. Conceito e Caracterização 755
25.22. O Registro do Desenho Industrial 757
25.23. A Proteção Conferida pelo Registro e a sua Nulidade 758
25.24. Extinção do Registro de Desenho Industrial, Retribuição pelo Titular e Incidência de Regras da Patente de Invenção no Desenho Industrial 760
25.25. As Marcas 761
25.26. Espécies de Marcas 762
25.27. A Função das Marcas 764
25.28. Os Sinais Não Registráveis como Marcas 765
25.29. Marca de Alto Renome e Marca Notoriamente Conhecida 771
25.30. Prioridade das Marcas 773

25.31. Legitimidade para Pedir o Registro de Marca 773
25.32. O Registro e os Direitos sobre a Marca 774
25.33. Vigência, Cessão e Anotações das Marcas 777
25.34. A Licença de Uso da Marca 779
25.35. A Perda dos Direitos 780
25.36. Marcas Coletivas e de Certificação 781
25.37. O Depósito do Pedido e o Registro da Marca 783
25.38. Registro de Marcas de Produtos Farmacêuticos 786
25.39. Função do Registro e sua Defesa 786
25.40. Nulidade e Anulação do Registro 788
25.41. Classificação de Artigos, Produtos e Serviços 790
25.42. Expressões ou Sinais de Propaganda 794
25.43. Crimes contra a Propriedade Industrial 795
25.43.1. Crimes contra patente de invenção ou de modelo de utilidade 796
25.43.2. Crimes contra os desenhos industriais 797
25.43.3. Crimes contra as marcas 798
25.43.4. Crimes cometidos por meio de marca, título de estabelecimento e sinal de propaganda 800
25.43.5. Crimes contra indicações geográficas e demais indicações... 801
25.43.6. Crime de concorrência desleal 802
25.43.7. Aplicação das penas, normas procedimentais e ações judiciais 809
25.44. Recursos, Atos das Partes e Prazos 811
25.45. A Prescrição 813
25.46. Nome Comercial 814
25.46.1. Proteção legal do nome comercial 816
25.46.2. Nome e título de estabelecimento 820

Capítulo XXVI - DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS 821

26.1. Caracterização 821
26.2. Classificação 822
26.3. Constituição 823

Capítulo XXVII - ENFITEUSE 827

27.1. Caracterização 827

27.2. Constituição da Enfiteuse 830
27.3. Direitos e Obrigações 831
27.4. Opção para a Compra nas Transferências do Domínio Direto ou Útil. 833
27.5. Resgate 834
27.6. O Foro ou Pensão Anual 835
27.7. Laudêmio 836
27.8. Extinção da Enfiteuse 838
27.9. Transferência por Herança dos Bens Enfitêuticos 838
27.10. Copropriedade na Enfiteuse 839
27.11. Aforamento de Bens da União 839

Capítulo XXVIII - DIREITO DE SUPERFÍCIE 845

28.1. Configuração 845
28.2. Características e Distinções 846
28.3. O Direito de Superfície no Código Civil e no Estatuto da Cidade 848

Capítulo XXIX - SERVIDÕES 853

29.1. As Servidões no Direito Romano 853
29.2. Conceito de Servidão 854
29.3. Natureza da Servidão 856
29.4. Características das Servidões 856
29.4.1. Instituição sobre prédios distintos 856
29.4.2. Instituição em favor da coisa 857
29.4.3. Direito real acessório 858
29.4.4. Proximidade entre si dos prédios serviente e dominante 858
29.4.5. Proibição de se estender ou ampliar a servidão 858
29.4.6. A servidão não se presume 858
29.4.7. Necessidade de trazer alguma vantagem ao prédio dominante 859
29.4.8. Encargo ou ônus que pesa sobre o imóvel serviente 859
29.4.9. Ente incorpóreo 859
29.4.10. O objeto da servidão não pode ser outra servidão 860
29.4.11. Constituição em favor de um ou mais prédios 860
29.4.12. Obrigação de não fazer e de tolerar 860
29.4.13. Perpetuidade ou, pelo menos, longa duração 860
29.4.14. Garantia dos meios para o exercício da servidão 861
29.4.15. Número ilimitado de servidões convencionais 861

29.4.16. Inalienabilidade da servidão 862
29.4.17. O princípio da indivisibilidade 862
29.5. Classificação das Servidões 863
29.5.1. Servidões urbanas e rurais 863
29.5.2. Servidões prediais e pessoais 864
29.5.3. Servidões legais e convencionais 864
29.5.4. Servidões aparentes e não aparentes 865
29.5.5. Servidões contínuas e descontínuas 865
29.5.6. Servidões positivas e negativas 866
29.5.7. Servidões principais e acessórias 866
29.5.8. Combinação entre as servidões 867
29.6. Constituição das Servidões 867
29.6.1. Constituição por contrato 867
29.6.2. Constituição por testamento 869
29.6.3. Constituição por adjudicação no juízo divisório 870
29.6.4. Constituição por usucapião 870
29.6.4.1. Usucapião ordinário 872
29.6.4.2. Usucapião extraordinário 872
29.6.4.3. Usucapião quanto ao modo do exercício da servidão 873
29.6.4.4. Usucapião sobre terras devolutas, usucapião especial e usucapião constitucional 873
29.6.5. Constituição por destinação do proprietário 874
29.6.6. Posse e exercício da servidão 877
29.6.7. Constituição das servidões não aparentes 879
29.6.8. Registro imobiliário das servidões 881
29.7. Servidões e Direitos de Vizinhança 882
29.8. Conservação das Servidões 882
29.8.1. Direito à conservação 882
29.8.2. Obras necessárias para a conservação 883
29.8.3. Limites na realização das obras 884
29.8.4. Obrigatoriedade na realização das obras de reparo 884
29.8.5. Responsabilidade pela realização das obras e pelas despesas necessárias à conservação 885
29.8.6. Responsabilidades a cargo do dono do prédio serviente 885
29.8.7. Exoneração da responsabilidade pelo abandono do prédio serviente 886
29.9. Limites ao Exercício das Servidões 886
29.9.1. Uso conforme a finalidade e a extensão que instituíram as servidões 886

29.9.2. Exercício de acordo com as necessidades do prédio dominante ... 887
29.9.3. Não extensão a propriedades vizinhas do prédio dominante 887
29.9.4. Maior utilização da servidão ... 888
29.9.5. Convenções admitindo o agravamento ... 888
29.9.6. Situações que não constituem agravamento ... 888
29.9.7. Proibição em estender a servidão a fins diversos daqueles que a determinaram ... 889
29.10. Remoção ou Mudança de Local da Servidão ... 889
29.10.1. Mudança pelo dono do prédio serviente ... 889
29.10.2. Requisitos para se autorizar a mudança ... 890
29.10.3. Mudança do exercício da servidão ... 890
29.10.4. Instituição de nova servidão sobre o prédio serviente já gravado com servidão ... 891
29.11. Ampliação das Servidões ... 891
29.12. Direitos e Deveres Relativamente ao Dono do Prédio Serviente e ao Dono do Prédio Dominante ... 892
29.13. Extinção das Servidões ... 893
29.13.1. Extinção e cancelamento no Registro de Imóveis ... 893
29.13.2. Cancelamento no Registro de Imóveis por iniciativa do interessado ou por sentença judicial ... 894
29.13.3. Extinção pela renúncia à servidão ... 895
29.13.4. Cessação da utilidade da servidão ... 896
29.13.5. Extinção pelo resgate ... 896
29.13.6. Extinção pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa ou pela confusão ... 897
29.13.7. Supressão das obras da servidão por efeito de contrato ou de outro título expresso ... 897
29.13.8. Não uso pelo prazo de dez anos ... 897
29.13.9. Destruição do prédio dominante ou do prédio serviente ... 898
29.13.10. Realização da condição que instituiu a servidão ou extinção pela expiração do tempo determinado para a sua duração ... 899
29.13.11. Extinção pela preclusão em virtude de atos opostos pelo dono do prédio serviente ... 899
29.13.12. Extinção pela desapropriação ... 899
29.13.13. Resolução do domínio do prédio serviente ... 900
29.13.14. Extinção da servidão quando incide hipoteca no prédio dominante ... 900
29.14. Ações Relativas às Servidões ... 901

29.14.1. Ação confessória 901
29.14.2. Ação negatória 902
29.14.3. Ações possessórias 903
29.15. Servidões Especiais 905
29.15.1. Servidão de apoiar prédio em parte do prédio do vizinho 905
29.15.2. Servidão de avançar extremidade do prédio dominante sobre o fundo do vizinho 906
29.15.3. Servidão de construir ou altear a casa acima do permitido 906
29.15.4. Servidão de não elevar um edifício além de certa altura.. 906
29.15.5. Servidão de não demolir o prédio 907
29.15.6. Servidão de colocação de chaminé e fogão 907
29.15.7. Servidão de lançar fumaça no prédio vizinho 907
29.15.8. Servidão de fazer correr as águas da cozinha e de uso doméstico 908
29.15.9. Servidão de esgoto 908
29.15.10. Servidão de trânsito 909
29.15.10.1. Servidão de trânsito e passagem forçada 910
29.15.10.2. Aquisição da servidão de trânsito pela posse 911
29.15.11. Servidão de luz 912
29.15.12. Servidão de proibir a realização de obras que tirem a luz do prédio dominante 913
29.15.13. Servidão de vista 913
29.15.14. Servidão de não impedir, com obras ou plantações, o direito de vista 913
29.15.15. Servidão de pasto 914
29.15.16. Servidão de levar o gado a beber em fonte ou rio alheio 914
29.15.17. Servidões administrativas 915

Capítulo XXX - USUFRUTO 919

30.1. Caracterização 919
30.2. Objeto 921
30.3. Espécies 923
30.4. Cessão e Penhora do Exercício do Usufruto 927
30.5. Direitos e Obrigações do Usufrutuário 928
30.6. Direitos e Obrigações do Nu-Proprietário 934
30.7. Extinção do Usufruto 935

30.8. Procedimento Judicial para a Extinção do Usufruto 937

Capítulo XXXI - USO 939

31.1. Conceito 939
31.2. Constituição, Direitos e Obrigações 940
31.3. Limites Permitidos no Uso 940

Capítulo XXXII - HABITAÇÃO 943

32.1. Caracterização 943
32.2. Constituição 944
32.3. Direitos e Deveres 945
32.4. Extinção 945

Capítulo XXXIII - PARCELAMENTO DO SOLO, PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DIREITO REAL DO PROMITENTE COMPRADOR 947

33.1. Parcelamento do Solo 947
33.2. Loteamento 948
33.2.1. Condições para o loteamento 949
33.2.2. Requisitos urbanísticos 950
33.2.3. Projeto do loteamento 951
33.3. Desmembramento 955
33.3.1. O processo do desmembramento 956
33.4. Registro do Loteamento e do Desmembramento 958
33.5. Parcelamento de Imóveis Rurais para Fins Urbanos 962
33.6. Promessa de Compra e Venda de Imóveis Loteados e Não Loteados 965
33.6.1. Promessa de compra e venda e obrigação de fazer 966
33.6.2. Obrigação de fazer e execução coativa 967
33.6.3. Pré-contrato de promessa de compra e venda 967
33.6.4. Promessa de compra e venda e direito real 969
33.6.5. Efeitos do registro do compromisso e direito real 972
33.6.6. Compromisso e ação reivindicatória 973
33.6.7. Cancelamento do contrato no Registro de Imóveis 974
33.6.7.1. Em imóveis loteados 974
33.6.7.2. Em imóveis não loteados 976
33.6.8. Multa penitencial e cláusula penal 977
33.6.8.1. Em imóveis loteados 977

33.6.8.2. Em imóveis não loteados 978
33.6.9. O arrependimento 980
33.6.9.1. Em imóveis loteados 980
33.6.9.2. Em imóveis não loteados 981
33.6.10. Purgação da mora nas prestações em atraso 982
33.6.10.1. Nas promessas de compra e venda registradas de imóveis loteados ou não 982
33.6.10.2. Nas promessas de compra e venda não registradas de imóveis loteados ou não 983
33.6.11. Notificação do cônjuge para a purga da mora 984
33.6.12. Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade 985
33.6.13. Adjudicação compulsória 986

Capítulo XXXIV - RENDAS CONSTITUÍDAS SOBRE IMÓVEIS 991

34.1. Caracterização e Constituição 991
34.2. Duração e Remição da Constituição de Renda 993
34.3. Direitos e Obrigações 994
34.4. Causas de Extinção 994

Capítulo XXXV - DIREITOS REAIS DE GARANTIA 997

35.1. Aspectos Gerais e Finalidades 997
35.2. Elementos Históricos 999
35.3. Características 999
35.4. Direitos Reais de Garantia e Privilégios 1000
35.5. Pressupostos Objetivos do Contrato de Garantia Real 1001
35.6. Capacidade para a Constituição dos Direitos Reais de Garantia 1001
35.7. Objeto 1002
35.8. Pagamento Parcial da Dívida e Indivisibilidade das Garantias 1004
35.9. Direito de Excussão 1005
35.10. Remição das Garantias Reais 1006
35.11. Vencimento Antecipado da Dívida 1007
35.12. Garantia Assumida por Terceiro 1010
35.13. Cláusula que Permite ao Credor Ficar com a Coisa 1011

Capítulo XXXVI - PENHOR 1013

36.1. Conceito 1013
36.2. Espécies de Penhor 1014
36.3. Objeto do Penhor 1015
36.4. Características do Penhor 1016
36.5. Constituição do Penhor 1018
36.6. Excussão do Bem e Direitos Decorrentes da Garantia 1019
36.7. Obrigações do Credor Pignoratício 1021
36.8. Vencimento da Obrigação 1022
36.9. Extinção do Penhor 1022
36.10. Penhor Rural 1026
36.10.1. Caracterização e classificação 1026
36.10.2. Requisitos 1028
36.10.3. Registro no ofício imobiliário 1029
36.10.4. Cédula rural pignoratícia 1029
36.10.5. Procedimento judicial para a cobrança da dívida 1030
36.11. Penhor Industrial e Mercantil 1031
36.12. Penhor de Direitos e de Títulos de Crédito 1033
36.13. Penhor de Veículos 1036
36.14. Penhor Legal 1037

Capítulo XXXVII - HIPOTECA 1041

37.1. Caracterização 1041
37.2. Natureza e Obrigações. Objeto da Hipoteca 1043
37.3. Bens. Objeto da Hipoteca 1044
37.4. Constituição da Hipoteca 1046
37.5. Pluralidade de Hipotecas e Insolvência do Devedor 1048
37.6. Remição dos Bens 1050
37.7. Efeitos da Hipoteca 1053
37.8. Hipoteca de Dívida Futura ou Condicionada 1057
37.9. Loteamento do Imóvel Dado em Hipoteca ou sua Constituição em Condomínio Edilício 1058
37.10. Hipoteca Legal 1058
37.11. Hipoteca Judiciária 1061
37.12. Hipoteca Constituída no Período Suspeito da Falência 1063

37.13. Execução da Dívida 1063
37.14. Exoneração da Hipoteca pelo Abandono do Imóvel 1064
37.15. Remição da Dívida pelo Devedor e por Terceiros 1065
37.16. Registro da Hipoteca 1067
37.17. Extinção da Hipoteca 1069
37.18. Hipoteca das Vias Férreas 1074

Capítulo XXXVIII - ANTICRESE, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO 1077

38.1. Anticrese 1077
38.1.1. Conceito e natureza 1077
38.1.2. Constituição e objeto 1078
38.1.3. Direitos e deveres 1080
38.1.4. Extinção 1082
38.2. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso 1083
38.2.1. Concessão de uso especial para fins de moradia 1084
38.2.2. Concessão de direito real de uso 1087

Capítulo XXXIX - DIREITOS REAIS DE GARANTIA ESPECIAL 1091

39.1. Garantias Reais Especiais 1091
39.2. Títulos de Crédito Rural e Cédulas de Crédito Rural 1091
39.2.1. Características 1093
39.2.2. Registro imobiliário das cédulas rurais 1094
39.2.3. Cobrança judicial das cédulas de crédito rural 1094
39.2.4. Impossibilidade de penhora, sequestro e arresto em bens objetos da cédula de crédito rural 1095
39.2.5. Perda dos privilégios especiais na transmissão ou transferência dos títulos de crédito rural 1096
39.2.6. Vencimento antecipado da cédula rural 1098
39.2.7. Cédula rural pignoratícia 1098
39.2.7.1. Conceituação 1098
39.2.7.2. Finalidades 1099
39.2.7.3. Constituição 1100
39.2.7.4. Prazo de duração e bens objetos da cédula 1100
39.2.7.5. A posse dos bens 1101
39.2.7.6. Alienação dos bens 1102

39.2.8. Cédula rural hipotecária 1103
39.2.8.1. Caracterização 1103
39.2.8.2. Objeto da cédula rural hipotecária 1104
39.2.8.3. Direitos resultantes da cédula rural hipotecária..... 1104
39.2.8.4 Requisitos do contrato 1105
39.2.8.5. Incidência de várias hipotecas sobre o mesmo bem 1106
39.2.9. Cédula rural pignoratícia e hipotecária 1107
39.3. Títulos de Crédito Industrial 1108
39.3.1. Formalização da cédula industrial 1109
39.3.2. Obrigações das partes 1109
39.3.3. Posse dos bens vinculados à cédula 1110
39.3.4. Garantias acessórias nas cédulas 1110
39.3.5. Bens objetos do penhor industrial cedular 1111
39.3.6. Bens objetos da hipoteca industrial cedular 1112
39.3.7. Registro da cédula industrial 1113
39.3.8. Vencimento antecipado da dívida 1113
39.3.9. Incidência de multa em caso de cobrança judicial da dívida 1113
39.3.10. Cobrança judicial da dívida garantida pela cédula 1114
39.3.11. Transferência da cédula 1115
39.3.12. Ordem de preferência na excussão dos bens que garantem a cédula de crédito industrial 1115
39.3.13. Impenhorabilidade dos bens submetidos à cédula de crédito e excussão dos bens que garantem mais de uma cédula de crédito 1117
39.3.14. Multa em caso de cobrança da dívida 1118
39.3.15. Causas de extinção da cédula 1118
39.4. Títulos de Crédito Comercial 1118
39.5. Títulos de Crédito à Exportação 1119
39.6. Cédula Hipotecária Habitacional 1120
39.6.1. Execução extrajudicial da dívida hipotecária 1121
39.6.2. Execução judicial da dívida hipotecária 1127
39.7. Cédula de Crédito Bancário 1131
39.7.1. Pressupostos e requisitos da cédula 1132
39.7.2. As espécies de cédulas e seus elementos constitutivos 1134
39.7.3. A circulação da cédula 1136
39.7.4. Emissão da cédula em favor de instituição domiciliada no exterior 1136

BIBLIOGRAFIA 1139