

Carlos Roberto Gonçalves

DIREITO CIVIL BRASILEIRO

5

Direito
das Coisas

100 ANOS
Saraiva

ÍNDICE

INTRODUÇÃO

1. Direito das coisas	19
1.1. Conceito.....	19
1.2. Evolução histórica	21
1.3. Conteúdo.....	24
2. Direitos reais e pessoais.....	26
2.1. Caracteres distintivos.....	29
2.2. Princípios fundamentais dos direitos reais	30
3. Figuras híbridas ou intermédias.....	38
3.1. Obrigações <i>propter rem</i>	39
3.2. Ônus reais	41
3.3. Obrigações com eficácia real.....	42

TÍTULO I DA POSSE

CAPÍTULO I NOÇÕES GERAIS SOBRE A POSSE

1. Introdução ao estudo da posse	44
1.1. As dificuldades do estudo do tema.....	44
1.2. Fundamento da posse. <i>Jus possessionis</i> e <i>jus possidendi</i>	45
2. Origem histórica da posse.....	47
3. Teorias sobre a posse	48
3.1. Teoria subjetiva de SAVIGNY	49
3.2. Teoria objetiva de IHERING.....	51
3.3. Teorias sociológicas.....	56

4. Conceito de posse	59
5. Posse e detenção	62
6. Posse e quase posse	66
7. O objeto da posse e a posse dos direitos pessoais	67
8. Natureza jurídica da posse	72

CAPÍTULO II CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

1. Espécies de posse	78
2. Posse direta e posse indireta	79
3. Posse exclusiva, composses e posses paralelas	82
4. Posse justa e posse injusta	85
5. Posse de boa-fé e posse de má-fé	93
6. Posse nova e posse velha	101
7. Posse natural e posse civil ou jurídica	103
8. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	103
9. Posse <i>pro diviso</i> e posse <i>pro indiviso</i>	104

CAPÍTULO III DA AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

1. Introdução	106
2. Modos de aquisição da posse	107
2.1. Modos originários de aquisição da posse	108
2.1.1. Apreensão da coisa	109
2.1.2. Exercício do direito	110
2.1.3. Disposição da coisa ou do direito	111
2.2. Modos derivados de aquisição da posse	111
2.2.1. Tradição	111
2.2.2. Sucessão na posse	114
3. Quem pode adquirir a posse	117
4. Perda da posse	121
5. Recuperação de coisas móveis e títulos ao portador	125
6. Perda da posse para o ausente	127

CAPÍTULO IV DOS EFEITOS DA POSSE

1. Tutela da posse	129
1.1. Introdução	129
1.2. A proteção possessória	130
2. Ações possessórias em sentido estrito	132
2.1. Legitimação ativa e passiva	132
2.2. Conversão de ação possessória em ação de indenização	136
3. Ações possessórias na técnica do Código de Processo Civil	136
3.1. A fungibilidade dos interditos	136
3.2. Cumulação de pedidos	138
3.3. Caráter dúplice das ações possessórias	139
3.4. Distinção entre juízo possessório e juízo petitorio. A exceção de domínio	141
3.5. Procedimento: ação de força nova e ação de força velha. Ação possessória relativa a coisa móvel	144
3.6. A exigência de prestação de caução	145

CAPÍTULO V DA MANUTENÇÃO E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

1. Características e requisitos	148
1.1. Introdução	148
1.2. Posse	148
1.3. Turbação	151
1.4. Esbulho	153
1.5. Data da turbação ou do esbulho	155
1.6. Continuação ou perda da posse	157
2. O procedimento	157
2.1. A petição inicial	157
2.2. Da liminar	159
2.2.1. Concessão de liminar contra pessoa jurídica de direito público	162
2.2.2. Recurso cabível	163
2.2.3. Execução da decisão concessiva de liminar	164
2.3. Contestação e procedimento ordinário	165
3. Execução da sentença	166
4. Embargos do executado e de retenção por benfeitorias	167
5. Embargos de terceiro	169

CAPÍTULO VI
DO INTERDITO PROIBITÓRIO

1. Características e requisitos	171
2. Cominação de pena pecuniária	173

CAPÍTULO VII
AÇÕES AFINS AOS INTERDITOS POSSESSÓRIOS

1. Ação de imissão na posse	175
1.1. Características e natureza jurídica	175
1.2. Imissão na posse e reivindicatória	179
2. Ação de nunciação de obra nova	181
2.1. Conteúdo e pressupostos	181
2.2. Legitimidade para a ação	186
2.3. Procedimento	188
2.4. Embargo extrajudicial	189
3. Embargos de terceiro	191
3.1. Introdução	191
3.2. Pressupostos	193
3.3. Parte equiparada a terceiro	195
3.4. Legitimidade ativa e passiva. A legitimidade ativa do cônjuge ..	195
3.5. Casos especiais: embargos para a defesa da posse nas ações de divisão e de demarcação e embargos do credor com garan- tia real	200
3.6. Fraude contra credores e embargos	202
3.7. Procedimento	203

CAPÍTULO VIII
OS DEMAIS EFEITOS DA POSSE

1. A percepção dos frutos	207
1.1. Introdução	207
1.2. Noção e espécies de frutos	208
1.3. Regras da restituição (CC, arts. 1.214 a 1.216)	209
2. A responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa	211
3. A indenização das benfeitorias e o direito de retenção	212
3.1. O possuidor e os melhoramentos que realizou na coisa	212
3.2. Regras da indenização das benfeitorias (CC, arts. 1.219 a 1.222)	215

3.3. Direito de retenção: conceito, fundamento, natureza jurídica e modo de exercício	217
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

TÍTULO II
DOS DIREITOS REAIS

CAPÍTULO ÚNICO
DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Conceito	221
2. Espécies	225
3. Aquisição dos direitos reais	226

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO I
DA PROPRIEDADE EM GERAL

1. Conceito	228
2. Elementos constitutivos da propriedade	230
3. Ação reivindicatória	231
3.1. Pressupostos e natureza jurídica	232
3.2. Objeto da ação reivindicatória	236
3.3. Legitimidade ativa e passiva	237
4. Outros meios de defesa da propriedade	239
4.1. Ação negatória	239
4.2. Ação de dano infecto	241
5. Caracteres da propriedade	242
6. Evolução do direito de propriedade. Função social da propriedade	244
7. Restrições ao direito de propriedade	245
8. Fundamento jurídico da propriedade	247
9. Da descoberta	250

CAPÍTULO II
DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

1. Introdução	253
2. Modos de aquisição	254

DA USUCAPIÃO

3. Conceito e fundamento	256
4. Espécies	259
4.1. Usucapião extraordinária	259
4.2. Usucapião ordinária	260
4.3. Usucapião especial	261
4.3.1. Usucapião especial rural	261
4.3.2. Usucapião especial urbana	264
4.3.2.1. Usucapião urbana individual do Estatuto da Cidade	266
4.3.2.2. Usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade	268
4.3.2.3. Usucapião imobiliária administrativa	273
4.3.3. Usucapião familiar	274
4.4. Usucapião indígena	276
5. Pressupostos da usucapião	278
5.1. Coisa hábil	278
5.2. Posse	282
5.3. Tempo	288
5.4. Justo título	289
5.5. Boa-fé	292
6. Ação de usucapião	295

DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

7. Do registro do título	300
8. Princípios que regem o registro de imóveis	302
8.1. Princípio da publicidade	302
8.2. Princípio da força probante (fé pública) ou presunção	303
8.3. Princípio da legalidade	305
8.4. Princípio da territorialidade	307
8.5. Princípio da continuidade	307
8.6. Princípio da prioridade	308
8.7. Princípio da especialidade	309
8.8. Princípio da instância	310
9. Matrícula, registro e averbação	310
10. Livros obrigatórios	312
11. Retificação do registro	313

DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

12. Conceito e formas de acessão	315
----------------------------------------	-----

13. Acessões físicas ou naturais	316
13.1. Acessão pela formação de ilhas	316
13.2. Aluvião	318
13.3. Avulsão	318
13.4. Álveo abandonado	320
14. Acessões industriais: construções e plantações	320

CAPÍTULO III

DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

1. Introdução	325
2. Da usucapião	325
3. Da ocupação	327
4. Do achado do tesouro	327
5. Da tradição	328
6. Da especificação	331
7. Da confusão, da comistão e da adjunção	331

CAPÍTULO IV

DA PERDA DA PROPRIEDADE

1. Introdução	333
2. Modos de perda	334
2.1. Perda pela alienação	334
2.2. Perda pela renúncia	334
2.3. Perda pelo abandono	334
2.4. Perda pelo perecimento da coisa	335
2.5. Perda da propriedade mediante desapropriação	336
2.5.1. Fundamento jurídico	336
2.5.2. Pressupostos para a desapropriação	339
2.5.3. Objeto da desapropriação	341
2.5.4. Processo de desapropriação	344
2.5.5. Montante da indenização	346
2.5.6. Retrocessão	349

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

1. Introdução	351
2. Do uso anormal da propriedade	353

2.1. Espécies de atos nocivos.....	353
2.2. Soluções para a composição dos conflitos	357
3. Das árvores limítrofes.....	360
4. Da passagem forçada.....	362
5. Da passagem de cabos e tubulações	364
6. Das águas.....	365
7. Dos limites entre prédios e do direito de tapagem.....	369
8. Do direito de construir.....	373
8.1. Limitações e responsabilidades	373
8.2. Devassamento da propriedade vizinha	375
8.3. Águas e beirais	379
8.4. Paredes divisórias	379
8.5. Do uso do prédio vizinho	381

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO GERAL

1. Do condomínio voluntário.....	383
1.1. Conceito e espécies. O condomínio fechado.....	383
1.2. Direitos e deveres dos condôminos	386
1.3. Extinção do condomínio.....	392
1.4. Administração do condomínio	395
2. Do condomínio necessário.....	396

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Considerações iniciais	399
2. Natureza jurídica.....	401
3. Instituição e constituição do condomínio	402
4. Estrutura interna do condomínio	408
5. Direitos e deveres dos condôminos.....	411
5.1. Deveres dos condôminos	411
5.2. Direitos dos condôminos	427
6. Da administração do condomínio em edificações	429
7. Da extinção do condomínio edilício	433

CAPÍTULO VIII DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

1. Conceito.....	436
------------------	-----

2. Natureza jurídica.....	436
3. Causas de resolução da propriedade	437
3.1. Resolução pelo implemento da condição ou pelo advento do termo.....	437
3.2. Resolução por causa superveniente	439

CAPÍTULO IX DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

1. Conceito.....	440
2. Modos de constituição	444
3. Direitos e obrigações do fiduciante	446
4. Direitos e obrigações do fiduciário.....	446
5. Pacto comissório.....	447
6. Procedimento no caso de inadimplemento do contrato.....	447

TÍTULO IV DA SUPERFÍCIE

1. Conceito.....	450
2. Modos de constituição	455
3. Transferência do direito de superfície.....	457
4. Extinção do direito de superfície	458

TÍTULO V DAS SERVIDÕES

1. Conceito.....	461
2. Características das servidões	463
3. Classificação das servidões.....	466
4. Modos de constituição	468
4.1. Servidão constituída por ato humano	468
4.1.1. Negócio jurídico <i>causa mortis</i> ou <i>inter vivos</i>	468
4.1.2. Sentença proferida em ação de divisão	469
4.1.3. Usucapião.....	470
4.1.4. Destinação do proprietário	471
4.2. Servidão constituída por fato humano	472
5. Regulamentação das servidões	473
5.1. Obras necessárias à sua conservação e uso	473
5.2. Exercício das servidões	475

5.3. Remoção da servidão.....	476
6. Ações que protegem as servidões.....	478
7. Extinção das servidões.....	480

TÍTULO VI DO USUFRUTO

1. Conceito.....	484
2. Características do usufruto.....	486
3. Modos de constituição.....	489
4. Coisas objeto de usufruto.....	490
5. Analogias com o fideicomisso, a enfiteuse e a locação.....	491
6. Espécies de usufruto.....	493
7. Dos direitos do usufrutuário.....	495
8. Modalidades peculiares de usufruto.....	499
8.1. Usufruto dos títulos de crédito.....	499
8.2. Usufruto de um rebanho.....	500
8.3. Usufruto de bens consumíveis (quase usufruto).....	501
8.4. Usufruto de florestas e minas.....	502
8.5. Usufruto sobre universalidade ou quota-parte.....	503
9. Dos deveres do usufrutuário.....	504
9.1. Obrigações anteriores ao usufruto.....	504
9.2. Obrigações simultâneas ao usufruto.....	505
9.3. Obrigações posteriores ao usufruto.....	507
10. Da extinção do usufruto.....	508

TÍTULO VII DO USO

1. Conceito e características.....	512
2. Objeto do uso.....	514
3. Necessidades pessoais e da família do usuário.....	514
4. Modos de extinção do uso.....	515

TÍTULO VIII DA HABITAÇÃO

1. Conceito.....	516
2. Regulamentação legal.....	516

TÍTULO IX DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

1. Conceito e características.....	519
2. Evolução da promessa de compra e venda no direito brasileiro....	521
3. A disciplina do direito do promitente comprador no Código Civil de 2002.....	523

TÍTULO X DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA (DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE)

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Conceito e características.....	530
2. Requisitos dos direitos reais de garantia.....	535
2.1. Requisitos subjetivos.....	535
2.2. Requisitos objetivos.....	538
2.3. Requisitos formais.....	539
3. Efeitos dos direitos reais de garantia.....	541
3.1. Direito de preferência.....	541
3.2. Direito de seqüela.....	544
3.3. Direito de excussão.....	545
3.4. Indivisibilidade.....	546
4. Vencimento antecipado da dívida.....	548
5. Garantia real outorgada por terceiro.....	552
6. Cláusula comissória.....	553
7. Responsabilidade do devedor pelo remanescente da dívida.....	555

CAPÍTULO II DO PENHOR

1. Conceito.....	556
2. Características.....	557
3. Objeto do penhor.....	558
4. Forma.....	560
5. Direitos do credor pignoratício.....	561
6. Obrigações do credor pignoratício.....	564

7. Direitos e obrigações do devedor pignoratício	566
8. Espécies de penhor	567
8.1. Penhor rural	568
8.1.1. Introdução	568
8.1.2. Penhor agrícola.....	572
8.1.3. Penhor pecuário.....	573
8.2. Penhor industrial e mercantil.....	575
8.3. Penhor de direitos e títulos de crédito	578
8.4. Penhor de veículos.....	586
8.5. Penhor legal	588
9. Extinção do penhor	593

CAPÍTULO III DA HIPOTECA

1. Conceito	597
2. Características	599
3. Requisitos jurídicos da hipoteca	600
3.1. Requisito objetivo. Hipoteca naval, aérea, de vias férreas e de recursos naturais	600
3.2. Requisito subjetivo	609
3.3. Requisito formal: título, especialização, registro	611
4. Espécies de hipoteca	616
4.1. Hipoteca convencional.....	617
4.2. Hipoteca legal	617
4.3. Hipoteca judicial.....	621
5. Pluralidade de hipotecas	622
6. Efeitos da hipoteca.....	625
6.1. Efeitos em relação ao devedor.....	626
6.2. Efeitos em relação ao credor	627
6.3. Efeitos em relação a terceiros.....	627
7. Direito de remição	628
8. Perempção da hipoteca	632
9. Prefixação do valor do imóvel hipotecado para fins de arrematação, adjudicação e remição	634
10. Hipotecas constituídas no período suspeito da falência.....	635
11. Instituição de loteamento ou condomínio no imóvel hipotecado.....	636
12. Cédula hipotecária	640
13. Execução da dívida hipotecária	640

14. Extinção da hipoteca.....	642
-------------------------------	-----

CAPÍTULO IV DA ANTICRESE

1. Conceito.....	647
2. Características	648
3. Efeitos da anticrese	649
4. Modos de extinção da anticrese	650

TÍTULO XI DA ENFITEUSE

1. Conceito.....	651
2. Objeto da enfiteuse	651
3. Características da enfiteuse.....	652
4. Extinção da enfiteuse	653

<i>Bibliografia</i>	655
---------------------------	-----