

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO – <i>João Batista Lopes</i> .....	07
PREFÁCIO – <i>Arruda Alvim</i> .....	09
INTRODUÇÃO .....	17
1. RAÍZES DOS DIREITOS REAIS .....	19
2. FUNDAMENTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE .....	25
2.1 Teoria da vontade divina .....	26
2.2 Teoria do direito natural .....	26
2.3 Teoria do assentimento universal .....	27
2.4 Teoria da liberdade .....	28
2.5 Teoria da ocupação .....	34
2.6 Teoria do trabalho .....	34
2.7 Teoria individualista ou da personalidade .....	35
2.8 Teoria da criação legal .....	36
2.9 Teoria da convenção .....	36
2.10 Teoria da função social .....	37
2.11 Teoria da utilidade social .....	37
2.12 Teorias socialistas .....	37
2.13 Doutrina da Igreja .....	39
2.14 O pensamento de Proudhon .....	40
2.15 À guisa de conclusão .....	42
3. EVOLUÇÃO E TENDÊNCIAS DOS DIREITOS REAIS .....	43
3.1 O direito real estratificado e estático .....	43
3.2 O direito de propriedade e a dignidade humana .....	44
3.3 O direito real no mundo moderno .....	47
3.4 As perspectivas do direito real .....	48

3.5 A propriedade e o direito constitucional .....	51
3.6 Uma nova propriedade .....	53
3.7 Uma nova hermenêutica para os direitos reais .....	54
<b>4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>61</b>
4.1 A função social da propriedade na Constituição Federal .....	61
4.2 A definição da função social da propriedade .....	64
4.3 A função social e a estrutura da propriedade .....	67
4.4 O controle da atividade anti-social da propriedade .....	69
4.5 Função social da propriedade e função social dos bens .....	73
<b>5. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO REAL .....</b>	<b>75</b>
5.1 Relação Jurídica .....	75
5.1.1 A relação jurídica, sua importância e seus elementos .....	75
5.1.2 Sujeitos .....	79
5.1.3 Objeto .....	83
5.1.4 Fato jurídico .....	83
5.1.5 Garantia .....	84
5.2. Relação jurídica de direito real .....	86
<b>6. OBJETO DOS DIREITOS REAIS .....</b>	<b>97</b>
6.1 Coisas e bens .....	97
6.2 Coisas com valor econômico para o homem .....	99
6.3 Classificação dos bens .....	99
6.4 Coisas corpóreas e incorpóreas .....	100
6.5 Critérios para a determinação da natureza corpórea das coisas .....	101
6.6 Coisas são aquelas que se revelam aos sentidos .....	103
6.7 O corpo humano como objeto dos direitos reais .....	104
6.8 A idéia de apropriação material .....	105
6.9 Requisitos exigidos das coisas como objeto de direitos reais .....	106
<b>7. TEORIA GERAL DOS DIREITOS REAIS .....</b>	<b>109</b>
<b>8. DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS .....</b>	<b>113</b>
8.1 Origem da distinção .....	113
8.2 Teorias unitária e dualista .....	114
8.3 Distinção entre os direitos reais e os direitos pessoais .....	115
8.4 Os elementos interno e externo dos direitos reais .....	116

8.5	Diferenças apontadas entre os direitos reais e os direitos pessoais ..	118
8.6	Direitos relativos e direitos absolutos .....	120
8.7	Obrigação passiva universal .....	124
8.8	O poder direto sobre a coisa como característica do direito real ..	125
8.9	Princípio da publicidade .....	126
8.10	Princípio da aderência ou inerência .....	128
8.11	A seqüela .....	130
8.12	Princípio da preferência .....	131
8.13	Princípio da especialidade .....	131
8.14	A Posse .....	132
8.15	O efeito do abandono da coisa .....	132
8.16	A prescri�o .....	133
8.17	Situa�o de permanência .....	133
8.18	Princípios da elasticidade e da consolida�o .....	133
8.19	Exclusividade dos direitos reais .....	135
8.20	A morte do titular .....	136
8.21	O perecimento da coisa .....	136
8.22	A competência para as a�o�es judiciais .....	136
8.23	Outras diferenças .....	137
9.	SITUA�O INTERMEDIÁRIA ENTRE OS DIREITOS REAIS E OS DIREITOS PESSOAIS .....	139
9.1	Obriga�o�es mistas .....	139
9.2	Obriga�o�es ambulat�rias .....	142
9.3	Conteúdo da obriga�o <i>propter rem</i> .....	147
9.4	Obriga�o�es <i>propter rem</i> e “�nus real” .....	148
10.	REGIME LEGAL DOS DIREITOS REAIS .....	151
10.1	Incidência da ordem pública .....	151
10.2	A rigidez como característica do regime .....	153
10.3	Aplica�o da teoria da conversão dos atos jurídicos .....	154
11.	TIPOLOGIA DOS DIREITOS REAIS E <i>NUMERUS CLAUSUS</i> .....	159
11.1	O princípio do <i>numerus clausus</i> no direito brasileiro e a auto- nomia privada .....	163
11.2	A fonte dos direitos reais .....	171
11.3	A cria�o e a qualifica�o dos direitos reais .....	172



11.4	Tipicidade genérica e específica .....	173
11.5	O uso da analogia .....	173
12.	CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS .....	175
12.1	Tipos de direito real .....	175
12.2	A posse .....	177
12.3	Classificação dos tipos de direito real .....	178
13.	DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA .....	179
13.1	Domínio pleno e domínio limitado .....	179
13.2	Limitação do direito de propriedade e a idéia de desmembramento do domínio .....	181
13.3	Uma dupla e conexa relação de direito real e de direito pessoal	182
13.4	A concretização da relação jurídica de direito real .....	184
13.5	O conteúdo obrigacional dos direitos reais limitados .....	185
13.6	Situações absolutas e relativas .....	186
13.7	Uma relação complexa .....	188
14.	ORIGEM DO USUFRUTO .....	191
14.1	O caráter assistencial do usufruto .....	192
15.	DEFINIÇÃO DO DIREITO REAL DE USUFRUTO .....	193
15.1	Um direito constituído sobre coisa alheia .....	193
15.2	A conservação da substância da coisa .....	194
15.3	A natureza real e pessoal do usufruto .....	195
15.4	Definição legal de usufruto .....	196
15.5	O usufruto como direito real .....	197
15.6	A limitação imposta ao domínio .....	197
15.7	Definição proposta .....	198
16.	INALIENABILIDADE DO USUFRUTO .....	201
16.1	Inalienabilidade absoluta .....	202
16.2	Incomunicabilidade do usufruto .....	203
16.3	Impenhorabilidade do usufruto .....	204
16.4	A cessão do exercício do usufruto .....	205
16.5	Transmissão <i>causa mortis</i> do usufruto .....	206

17. OBJETO DO USUFRUTO .....	209
17.1 Usufruto impróprio .....	212
17.2 Coisa que não produz frutos e coisa fora do comércio .....	215
17.3 O domínio útil .....	216
17.4 O usufruto sobre coisa sujeita ao regime de condomínio .....	216
17.5 A incidência sobre os acessórios .....	217
18. MODALIDADES DE USUFRUTO .....	221
18.1 Usufruto legal .....	221
18.2 Usufruto judicial .....	222
18.3 Usufruto convencional .....	223
18.4 Usufruto sucessivo .....	223
19. CONSTITUIÇÃO DO USUFRUTO .....	227
19.1 Usufruto convencional .....	228
19.2 Registro .....	229
19.3 Usufruto constituído a título <i>causa mortis</i> .....	230
19.4 Usufruto constituído sobre coisa móvel .....	232
19.5 A forma que deve ser seguida para a constituição do usufruto ...	232
19.6 Usufruto legal .....	233
19.7 Usufruto constituído pelo usucapião .....	235
19.8 Constituição do usufruto pela sub-rogação .....	237
19.9 Usufruto judicial .....	238
19.10 Promessa de usufruto .....	239
19.11 Usufruto sujeito a termo ou condição .....	240
20. DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO .....	241
20.1 Direito à posse .....	242
20.2 Direito ao uso da coisa .....	243
20.3 Direito à administração do bem .....	244
20.4 Direito à percepção dos frutos .....	245
20.5 Início e fim do usufruto .....	246
20.6 Direito aos produtos .....	247
20.7 A percepção dos frutos no usufruto impróprio .....	248
20.8 Direito às benfeitorias e acessões, com possibilidade de retenção .	249

21. OBRIGAÇÕES DO USUFRUTUÁRIO .....	251
21.1 Usar a coisa com moderação .....	252
21.2 Conservar a coisa .....	252
21.3 O inventário .....	253
21.4 A caução .....	255
21.5 Despesas de conservação .....	259
21.6 A contratação e a obrigação pelas contribuições do seguro .....	260
21.7 Obrigação pelo pagamento de impostos e outros encargos incidentes sobre a coisa .....	261
21.8 Obrigação de restituir .....	263
21.9 A defesa da coisa .....	264
22. EXTINÇÃO DO USUFRUTO .....	265
22.1 A cessação do usufruto e o cancelamento do registro .....	265
22.2 A morte do usufrutuário .....	266
22.3 A extinção da pessoa jurídica .....	267
22.4 A extinção parcial do usufruto e o direito de acrescer .....	267
22.5 Usufruto em favor de ausente .....	272
22.6 Usufruto sujeito a termo ou condição .....	272
22.7 A culpa do usufrutuário .....	273
22.8 A destruição da coisa .....	274
22.9 Consolidação .....	275
22.10 A cessação do motivo .....	276
22.11 O não-uso ou não-fruição .....	279
22.12 Outras causas de extinção .....	281
22.13 Efeitos da extinção do usufruto e a ação judicial para o seu cancelamento .....	281
CONCLUSÕES .....	283
BIBLIOGRAFIA .....	291