
UNIDADE 1 - Direitos Reais: fundamentos históricos e constitucionais

1. Introdução

Direitos Reais é o conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens (tudo o que satisfaz uma necessidade humana) materiais (móveis ou imóveis) ou imateriais (propriedade literária, científica e artística - direito autoral; propriedade industrial - marcas e patentes) suscetíveis de apropriação pelo homem (Clóvis Beviláqua).

Visa regulamentar as relações entre os homens e as coisas, traçando normas tanto para a aquisição, exercício, conservação e perda de poder dos homens sobre esses bens como para os meios de sua utilização econômica.

Nem todos os bens interessam ao direito das coisas, pois o homem só se apropria de bens úteis à satisfação de suas necessidades; de maneira que se o que ele procura for uma coisa inesgotável ou extremamente abundante, destinada ao uso da comunidade (ex.: luz solar, ar atmosférico, água do mar etc.), não há motivo para que esse tipo de bem seja regulado por norma de direito, porque não há nenhum interesse econômico em controlá-lo.

2. Direitos reais e pessoais

A determinação do conceito do direito real traz consigo uma série de problemas concernentes às suas relações com o direito pessoal, no sentido de se verificar se constituem dois institutos idênticos ou de natureza diversa.

O direito moderno passou a consagrar essa distinção, que tem sofrido críticas de *concepções monistas* ou *unitárias*, que pretendem identificar os direitos reais com os pessoais.

2.1 Teorias Unitárias

a) Teoria Personalista

Teoria defendida por Ferrara, Ortolan, Ripert, Planiol e Windscheid. Argumentam que o direito é uma "proportio hominis ad hominem" e não uma relação jurídica entre a pessoa e a coisa.

Tem por idéia basilar o ensinamento de Kant" de que não se pode aceitar a instituição de uma relação jurídica diretamente entre a pessoa do sujeito e a própria coisa, já que todo direito é necessariamente uma relação entre pessoas.

b) Teoria Monista-objetivista ou Impersonalista

Defendida por Gaudemet e Saleilles. Procura despersonalizar o direito, patrimonializando-o. O direito real extrai seu valor patrimonial dos bens materiais e o pessoal, da subordinação de uma vontade que se obriga a fazer ou não fazer.

2.2 Teoria Clássica ou Realista

As teorias monistas não encontraram acolhida em nosso direito positivo, que consagra a já tradicional distinção entre direito real e direito pessoal feita pela teoria clássica ou realista.

O direito real é uma relação entre o homem e a coisa, que se estabelece diretamente e sem intermediário, contendo, portanto, três elementos: o sujeito ativo, a coisa, a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa

2.3 Traços distintivos

Sem embargo da aceitação dessa dicotomia não chegaram os civilistas a um critério único para assinalar os traços distintivos do direito real e pessoal.

	Direito Pessoal	Direito Real
Quanto à Relação jurídica	É uma relação entre pessoas, tendo sujeito ativo, passivo e prestação	É uma relação de 3 elementos: sujeito passivo, a coisa e a inflexão imediata do sujeito ativo a coisa.
Quanto aos Sujeitos de Direito	há dualidade de sujeitos	há só um sujeito
Quanto à ação, no caso de sua violação	ação pessoal contra determinado indivíduo	ação real contra quem indistintamente detiver a coisa - "erga omnes" - contra todos
Quanto ao objeto	prestação	coisas corpóreas e incorpóreas
Quanto ao Limite	O direito pessoal é ilimitado, sensível à autonomia da vontade, permitindo criação de novas figuras contratuais que não têm correspondente na legislação; daí a categoria dos 'contratos nominados e inominados.	O direito real, por sua vez, não pode ser objeto de livre convenção, está limitado e regulado expressamente por norma jurídica, constituindo essa especificação da lei um <i>numerus clausus</i> " (CC, art. 1.225, I a X).
Quanto ao modo de gozar o direito	O direito pessoal exige sempre um intermediário que é aquele que está obrigado à prestação. O exercício deste direito depende do consentimento da outra parte, pois limita sua liberdade.	Já o direito real supõe o exercício direto entre o titular e a coisa. Concede ao titular um gozo permanente e o pessoal
Quanto ao abandono		é característica do direito real, podendo o seu titular abandonar a coisa, nos casos em que não queira arcar com o ônus
Quanto à extinção	extingue-se pela inércia do sujeito	conservam-se até que haja uma situação contrária em proveito de outro titular
Quanto ao direito de seqüela		é prerrogativa do direito real, concedida ao seu titular de pôr em movimento o exercício de seu direito sobre a coisa a ele vinculada, contra todo aquele que a possua injustamente ou seja seu detentor
Quanto ao usucapião		é modo de aquisição de direito real e não de direito pessoal
Quanto ao direito de preferência		é restrito aos direitos reais de garantia, consistindo no privilégio de obter o pagamento de uma dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação, ou seja, a responsabilidade da obrigação concentra-se sobre determinado bem do patrimônio

3. Conceito de direito real e coisas corpóreas

O direito das coisas é o conjunto de normas reguladoras das relações entre os homens, tendo em vista os bens corpóreos e incorpóreos.

Não se justifica restringir o objeto dos direitos reais a bens corpóreos (móveis ou imóveis), uma vez que há coisas imateriais de caráter patrimonial que são suscetíveis de constituir um objeto jurídico, como as produções do espírito no domínio das letras, artes, ciências e indústria, e que são uma forma especial de propriedade.

A denominação do Livro III “Direito das Coisas”, sofreu severas críticas da doutrina contemporânea, pois o Livro III cuida da Posse – Título I (considerada como um fato sócio-econômico potestativo e não como um direito real), assim como regula todos os Direitos Reais – Título II.

4. Fundamentos constitucionais

A propriedade privada é tratada como princípio da ordem econômica, significando que o Brasil obrigatoriamente é um Estado capitalista.

Além de arrolar, genericamente, a propriedade privada e sua função social como princípios da ordem econômica, a CF detalha, em dois capítulos separados, a disciplina da propriedade privada no âmbito da política urbana e no âmbito da política agrícola e fundiária, incluindo disposições acerca da reforma agrária.

UNIDADE 2 - POSSE

1. Histórico

Em Roma a posse começou a receber defesa jurídica desde que o Pretor começou a intervir em favor daqueles que se haviam fixado em bens públicos, por concessão da República, e sofriam turbação arbitrária no gozo da mesma. A posse já encontrava defesa em Roma e portanto o novo legislador não poderia mesmo modificar profundamente o instituto.

2. Conceito

O conceito de posse exige a análise de duas concepções fundamentais: a concepção subjetiva (SAVIGNY) e a concepção objetiva (VON JHERING).

2.1. Teoria Subjetiva

A posse é integrada por dois elementos essenciais, o elemento material (*corpus*), que consiste no exercício de poderes materiais sobre a coisa, e o elemento psicológico (*animus*), consistente na intenção de ter a coisa para si e de defendê-la da ingerência de terceiros.

O elemento material (*corpus*) encontra-se no simples exercício do poder fático sobre a coisa, enquanto o elemento psicológico encontra-se na interioridade anímica, é a intenção de ter a coisa como sua. Savigny acentua o elemento subjetivo, já que, sem a vontade de se ter à coisa como sua (*animus domini*).

2.2. Teoria objetiva

Para Von Jhering, para configuração da posse não se faz necessário a incidência do elemento subjetivo. O elemento objetivo (*corpus*) seria o elemento essencial, o único elemento visível e passível de comprovação. O Código acolheu essa teoria.

2.3. Teoria objetiva no CC

O conceito de posse, indiretamente é dado pelo art. 1.196 do Código Civil. O legislador, no art. 1.198 e 1.208, dizem os casos em que o exercício configura detenção e não posse. Portanto, o conceito de posse resulta da conjugação dos três dispositivos legais mencionados.

3. Natureza da Posse

3.1. Fato ou Direito?

Discute-se em doutrina pátria e alienígena se a posse seria fato ou direito. Defendem que é mera relação de fato: Windscheid, Trabucchi, VanWetter, Voet, De Filipis, Donellus, Cujacius.

Savigny, Merlin, Lafayette, Wodon, Namur, Domat, Ribas, Laurent, Pothier, entendem que a posse é um fato e um direito. Considerada em si mesma ela seria um fato e quanto aos efeitos por ela produzidos (usucapião e os interditos) seria um direito.

3.2. Direito Real ou Direito Pessoal?

Também é controvertido se a posse é direito real ou obrigacional. A posse possui várias características dos direitos reais: oponibilidade *erga omnes*, indeterminação do sujeito passivo, vínculo entre sujeito e coisa.

a) Direito Pessoal

Não é por ser oponível *erga omnes* e de sujeitos passivos indeterminados que a posse é direito real, pois existem direitos pessoais com as mesmas características, como tais, os direitos da personalidade, o direito à integridade física.

b) Direito Real

A grande maioria da doutrina pátria (Maria Helena Diniz, Serpa Lopes, Carvalho Santos, Tito Fulgêncio, Astolfo Rezende, Washington de Barros Monteiro), com base na oponibilidade *erga omnes* e a indeterminação do sujeito passivo, vê na posse um direito real.

4. Classificação

A posse é o exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. As modalidades da posse variam de acordo com as relações consideradas, e tem grande importância prática no que pertine à sua eficácia.

4.1 Posse direta e posse indireta

Vários são os poderes e faculdades inerentes ao domínio: uso, gozo, fruição, disposição e reivindicação. Ordinariamente esses poderes e faculdades dominiais encontram-se concentrados em mãos do proprietário, mas pode acontecer de, em virtude de negócio jurídico obrigacional ou real, torna-se possível a decomposição dos poderes em pessoas distintas.

4.2 Posse x detenção ("fâmulo da posse")

A posse consiste no exercício fático dos poderes inerentes a propriedade. Na posse o possuidor exerce poder de fato em nome próprio, o mesmo não ocorrendo na detenção, na qual o poder de fato é exercido sem autonomia, em nome de terceiro, seguindo-se orientações e determinações do terceiro e verdadeiro possuidor.

Para Ihering, a detenção acha-se em último lugar na escala das relações jurídicas entre a pessoa e coisa. Em primeiro lugar, figuram a propriedade e seus desmembramentos, em segundo plano, a posse.

4.3 Composse

É possível a incidência de exercício de poder fático sobre o mesmo bem, por mais de uma pessoa. É o que ocorre com adquirentes de coisa comum, com marido e mulher em regime de comunhão de bens ou com co-herdeiros antes da partilha.

O compossuidor exerce todos os poderes inerentes à posse, devendo porém respeitar, àquele que em iguais circunstâncias exerce, sobre o mesmo bem, à composse.

a) Composse x Concorrência de Posse ou Sobreposição de posses

Na *composse* há vários possuidores exercendo o poder de fato concomitantemente, sobre o mesmo bem. Na *concorrência de posses*, com o desdobramento destas em direta e indireta, dá-se o fenômeno da existência de posses de natureza diversa sobre a mesma coisa, tendo cada possuidor o exercício limitado ao âmbito específico da sua.

4.4 Posse justa e injusta

A posse justa é aquela não maculada pela violência, clandestinidade ou precariedade. Será injusta, a posse que possuir qualquer um daqueles vícios.

a) Posse violenta

É aquela adquirida pela força, com emprego de violência física ou moral. Lembra o crime de roubo

b) Posse Clandestina

A posse clandestina é aquela adquirida furtivamente, às ocultas, e sem conhecimento dos legítimos possuidores. Lembra o crime de furto.

c) Posse Precária

A posse precária é aquela obtida com abuso de confiança, daquele que obteve a coisa em decorrência de relação jurídica com termo de entrega e recusa-se a efetivar a restituição na data pactuada. Lembra a apropriação indébita do direito penal.

4.4.1 Convalescimento dos Vícios.

A violência e a clandestinidade podem, porém, cessar. Nesse caso, dá-se o convalescimento dos vícios. Enquanto não findam, existe apenas detenção. Cessados, surge a posse, porém *injusta*.

4.5 Posse de boa e de má-fé

Existe ainda uma certa dificuldade na conceituação da boa-fé, havendo quem inclusive sustente tratar-se de um conceito jurídico indeterminado. Atualmente existem duas concepções: subjetiva e objetiva.

No direito obrigacional vigora, hoje dominante, a boa-fé objetiva, enquanto que no direito das coisas, vigora ainda a boa-fé subjetiva, que deve ser entendida como o estado psicológico do possuidor.

a) Presunção da Boa fé.

O Código Civil estabelece presunção de boa-fé em favor de quem tem justo título, salvo prova em contrário. Justo título é somente o título hábil a trasladar a propriedade, não sendo pois, qualquer documento escrito, mas somente aqueles dotados das formalidades extrínsecas exigidas pela lei e emanados da pessoa que possua pertinência subjetiva para alienar.

A lei não esclarece quais os fatos ou circunstâncias que retiram a presunção *juris tantum* de boa-fé, tendo a doutrina enumerado diversas hipóteses, como a nulidade manifesta do título, a existência de usufruto ou outro direito real sobre o imóvel, a confissão do conhecimento do vício etc.

4.6 Posse nova e posse velha

Posse *nova* é a de menos de ano e dia. Posse *velha* é a de ano e dia ou mais. As ações possessórias variam de rito processual consoante sejam intentadas dentro de ano e dia da turbação ou esbulho, ou após escoado este prazo.

4.7 Posse “ad interdicta” e Posse “ad usucapionem”

Posse *ad interdicta* é a que pode ser defendida pelos interditos ou ações possessórias, quando molestada, mas não conduz à usucapião.

4.8 Posse “pro diviso” e Posse “pro indiviso”

Na posse *pro diviso* o compossuidor exerce a posse sobre coisa certa, lugar determinado, a composses subsiste de direito, mas não de fato. Já na posse *pro indiviso* o compossuidor não exerce posse sobre determinado trecho do imóvel, razão pela qual a composses existe tanto de direito, quanto de fato.

5. Da aquisição da posse

5.1 Momento de Aquisição

Desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, adquire-se a posse.

5.2 Pertinência subjetiva para a aquisição da posse

Todo e qualquer direito pode ser adquirido pelo próprio interessado e pode ser praticado em nome de terceiro, sem mandato, fica sujeito à ratificação.

5.3 Transmissão da posse por ato causa mortis

Os romanos não admitiam a transmissibilidade possessória em função do óbito. A posse adquirida em razão do óbito opera-se com todas as suas características, vale dizer, se de boa-fé, transmite-se com boa-fé, se precária será transmitida com este vício ...

5.4 Modos de Aquisição quanto à origem

Quanto à origem, distinguem-se os modos de aquisição da posse em originários e derivados.

- Originário: há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior. E o que acontece quando há esbulho, e o vício, posteriormente, convalesce.
- Derivada: quando há anuência do anterior possuidor, como na tradição.

5.5 Espécies de Aquisição.

A posse, como qualquer outro direito, para ser adquirida através de negócio jurídico gratuito ou oneroso, exige a incidência dos requisitos de validade para a prática dos atos jurídicos em geral. A posse pode ser adquirida através de ato ilícito. A posse do esbulhador violento é posse viciada, mas posse.

a) Constituto Possessório

Constituto possessório é o ato pelo qual aquele que possuía em seu nome passa a possuir em nome de outrem em função de relação jurídica de índole obrigacional ou real.

b) Apreensão

A apreensão consiste na apropriação unilateral de coisa "sem dono". A coisa diz-se "sem dono" quando tiver sido abandonada (*res derelicta*) ou quando não for de ninguém (*res nullius*).

c) Exercício de Direito

Exemplo clássico é o da servidão.

d) Tradição

A tradição pressupõe um acordo de vontades, um negócio jurídico de alienação, quer a título gratuito, como na doação, quer a título oneroso, como na compra e venda.

6. Dos efeitos da posse

Cinco são os mais evidentes efeitos:

- a) a proteção possessória, abrangendo a autodefesa e a invocação dos interditos;
- b) a percepção dos frutos;

-
- c) a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa;
 - d) a indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção;
 - e) a usucapião.

6.1 Os interditos possessórios

O CC começa a cuidar dos efeitos da posse tratando do principal efeito da posse: o manuseio dos interditos possessórios.

6.1.1 Manutenção da Posse

É cabível para o possuidor que sofre embaraço no exercício de seu direito, mas sem perdê-lo.

6.1.2 Ação de Reintegração de Posse

Cabe a ação de reintegração ao possuidor esbulhado, com o escopo de recuperar a posse perdida.

6.1.3 Interdito Proibitório

Tem por escopo proteger a posse apenas ameaçada. Trata-se de uma proteção preventiva da posse na iminência ou sob ameaça de ser molestada.

6.1.4 Fungibilidade

O ajuizamento de uma demanda possessória não impede o juiz de conceder medida diferente da postulada, mas que se revele adequada para o caso concreto.

6.1.5 Duplicidade

O CPC autoriza ao réu, sem a necessidade de reconvir, deduzir pretensões possessórias em seu favor em face do autor.

6.1.6 Exceção de Domínio.

No juízo possessório, ao contrário do juízo petitário, não se discute a respeito do domínio, mas da posse pura e simplesmente. Apesar da denominação “domínio” não se trata só de propriedade, mas de qualquer posição jurídica de vantagem sobre a posse.

6.1.7 Procedimento

O manuseio das ação de manutenção exige a comprovação da posse, a turbação efetivada e sua data, além da comprovação da continuação da posse, embora turbada.

6.1.8 Legitimidade Ativa

Exige-se a condição de *possuidor* para a propositura dos interditos. O detentor, por não ser possuidor, não tem essa faculdade.

6.1.9 Legitimidade Passiva

A legitimidade *passiva* nas ações possessórias é do autor da ameaça, turbação ou esbulho, assim como do terceiro que recebeu a coisa esbulhada, sabendo que o era, isto é, de má-fé. Contra o terceiro que recebeu a coisa de boa-fé não cabe ação. Caberá ao esbulhado a ação petítória contra o terceiro de boa-fé.

6.1.10 Ação Possessória contra o Poder Público

Quando o Poder Público desapossa alguém sem o processo expropriatório regular, pratica esbulho. A jurisprudência, ao fundamento de que a obra pública não pode ser demolida vem convertendo os interditos possessórios em ação de indenização, denominada desapropriação indireta.

6.2 Autodefesa da Posse

São duas as espécies de autodefesa da posse: legítima defesa e desforço imediato.

6.2.1 Legítima Defesa

Quando o possuidor se acha presente e é turbado no exercício de sua posse, pode reagir, fazendo uso da defesa direta, agindo, então, em legítima defesa.

6.2.2 Desforço Imediato

Se a hipótese for de esbulho, tendo ocorrido a perda da posse, poderá fazer uso do *desforço imediato*.

6.2.3 Requisitos

Há necessidade de se observar certos requisitos para que a defesa direta possa ser considerada legítima.

- a) “contanto que o faça logo”
- b) não podem ir além do indispensável

6.3 Percepção dos Frutos

Classificam-se os frutos em: naturais, industriais e civis.

- Naturais: são aqueles que se renovam periodicamente pela própria natureza, como as colheitas.
- Industriais: necessitam da intervenção humana sobre a Natureza como a produção de uma fábrica.
- Civis são aqueles oriundos da utilização da coisa rendosa, como juros e aluguéis.

Sob outro ângulo podem ser:

- Pendentes: quando ainda unidos à árvore produtora.
- Percebidos: se já colhidos
- Estantes: se já armazenados ou preparados para alienação.
- Percipiendos: são os frutos aptos à colheita mas ainda não colhidos
- Consumidos: são aqueles já utilizados.

6.3.1 Frutos devidos ao possuidor de boa-fé

Os frutos devem pertencer ao proprietário, já que são acessórios da coisa. Essa regra não prevalece quando o possuidor está possuindo de boa-fé, isto é, com a convicção de que é seu o bem possuído.

6.3.2 Frutos devidos ao possuidor de má-fé

O possuidor de má-fé responde pela integralidade dos frutos colhidos e percebidos, além de responder pelos perdidos por sua culpa, possuindo apenas direito de ser reembolsado das despesas de produção e custeio.

6.4 Responsabilidade pela perda e deterioração da coisa

Também na responsabilidade a análise do elemento anímico é de salutar importância.

6.4.1 Responsabilidade do possuidor de boa-fé

A expressão “a que não der causa” equivale a dizer que a responsabilidade do possuidor não se caracteriza, a menos que tenha agido com dolo ou culpa.

6.4.2 Responsabilidade do possuidor de má-fé

Ao possuidor de má-fé compete o ônus de provar que do mesmo modo se teriam dado as perdas, estando a coisa na posse do reivindicante.

6.5 Indenização das benfeitorias e Direito de retenção

Benfeitorias são obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la, melhorá-la ou simplesmente embelezá-la. São três espécies:

- Necessárias: possuem por escopo a conservação da coisa, como por exemplo a construção de um telhado.
- Úteis: aumentam ou facilitam o uso da coisa, como a construção de mais um cômodo no imóvel ou a construção de garagem.
- Voluptuárias: apenas tornam a coisa mais aprazível, como a construção de uma piscina.

Somente diante do caso concreto poder-se-á, muitas vezes, distinguir a espécie de benfeitoria. Ex. Construir uma piscina numa casa residencial, por exemplo, poderá ser uma benfeitoria voluptuária, mas num colégio apresentar-se-á como benfeitoria útil e num clube de natação poderá ser uma benfeitoria necessária.

6.5.1 Indenização devida ao possuidor de boa-fé

O possuidor de boa-fé tem direito a ser indenizado pela realização de benfeitorias úteis e necessárias, podendo por estas exercer o direito de retenção.

6.5.2 Indenização devida ao possuidor de má-fé

O possuidor de má-fé somente possui direito a ser ressarcido das benfeitorias necessárias, sem direito à retenção e perdendo para o reivindicante as benfeitorias úteis e voluptuárias.

6.5.3 Benfeitorias x Acessões

Benfeitorias têm cunho complementar. Acessões são coisas novas, como as plantações e construções. As acessões obedecem os arts 1.253 e ss do Código.

6.5.4 Compensação

A compensação pressupõe a existência de duas obrigações recíprocas a serem sopesadas.

6.5.5 Valor da Indenização

A justificativa deste artigo é não permitir que se enriqueça à custa alheia.

6.6 Direito ao usucapião

O derradeiro e sobremaneira importante efeito da posse é produzir o usucapião, que será estudado adiante.

7. Da perda da posse

Se a posse é a exteriorização do domínio e se é possuidor aquele que se comporta em relação à coisa como dono, desde o momento em que não se comporte mais dessa maneira, ou se veja impedido de exercer os poderes inerentes ao domínio, a posse estará perdida.

UNIDADE 3 - FUNÇÃO SOCIAL

1. Enunciado e alcance do princípio

Buscando uma posição intermediária entre o absolutismo da propriedade liberal e a sua negativa, surgiu no final do século passado, primeiramente na doutrina social da Igreja Católica, a idéia de função social da propriedade.

Segundo JOSÉ AFONSO DA SILVA, “A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação à propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito, ao proprietário; aquela, à estrutura do direito mesmo, à propriedade”

AUGUSTO COMTE e LEÓN DUGUIT foram alguns dos principais filósofos e doutrinadores a sustentar a função social.

Para DUGUIT a propriedade era uma função (propriedade-função). Essa noção, no entanto, não prevaleceu, pois considera-se que a propriedade contém uma função, mas com ela não se identifica necessariamente.

2. As limitações da propriedade

A propriedade privada é tratada como princípio da ordem econômica, significando que o Brasil obrigatoriamente é um Estado capitalista. A propriedade, entretanto, deve atender a sua função social.

Ao se exigir a “função social” da propriedade privada estabelece-se um meio termo entre a propriedade no regime liberal, que é absoluta, e o seu extremo, a propriedade estatal ou social, do regime comunista ou socialista.

3. Função social da Propriedade urbana

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. As desapropriações necessárias para dar execução ao plano diretor devem ser feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

UNIDADE 4 - CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS

1. Conceito de Direitos Reais

É o ramo do direito civil que trata das normas que atribuem prerrogativas sobre os bens materiais ou imateriais, ou seja, é o conjunto de normas que regulam as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação.

2. Classificação

Diversas são as classificações da doutrina para os direitos reais.

2.1 Em razão do desdobramento da titulariedade

Pode ser ele subdividido em:

- a) Direitos reais sobre a própria coisa
- b) Direitos Reais sobre coisa alheia.

O direito real sobre coisa própria é o direito de propriedade, sendo todos os demais direitos, sobre coisa alheia (usufruto, uso, habitação, servidão, superfície, entre outros).

2.2 Em virtude das limitações das faculdades inerentes ao domínio

Pode ser ele subdividido em:

- a) Direitos de gozo e fruição
- b) Direitos de garantia.

São de gozo ou fruição os que conferem ao beneficiário o exercício do *jus utendide*, do *jus fruendi*, em menor ou maior escala. Nessa categoria, estão o usufruto, o uso, a habitação, as servidões positivas e o direito de superfície.

2.3 Direitos reais principais e acessórios

São frutos da lógica da teoria geral. São principais os direitos reais autônomos, que não dependem de qualquer outro, destacando-se os direitos reais sobre coisa própria e coisa alheia já citados.

A hipoteca, o penhor e a anticrese, bem como as servidões, são acessórios, pressupondo a existência de outro direito real.

UNIDADE 5 – DA PROPRIEDADE EM GERAL

1. Conceito e Elementos Constitutivos

O Código Civil não oferece uma definição de propriedade. Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais. Os elementos constitutivos são: usar, gozar, dispor da coisa, e o direito de reavê-la

a) Direito de usar (*jus utendi*)

Consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso.

b) Direito de gozar ou usufruir (*jusfruendi*)

Compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos.

c) Direito de dispor da coisa (*jus abutendi*)

Trata-se do direito de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo.

d) Direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*)

Trata-se do direito de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, a ação reivindicatória.

2. Ação Reivindicatória

A ação reivindicatória tem caráter essencialmente dominial e por isso só pode ser utilizada pelo proprietário. Nessa ação o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova inconcussa da propriedade, com a respectiva transcrição e descrevendo o imóvel com suas confrontações, bem como demonstrar que a coisa reivindicada se encontra na posse do réu.

3. Características da propriedade

a) Exclusivo

O direito de propriedade é *exclusivo*, no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se, salvo no caso condomínio

b) Ilimitado ou Pleno ou Absoluto

É o fim da visão feudal de propriedade, quando o que lavrava o solo tinha o dever de pagar foro ao fidalgo. Hoje, o proprietário tem amplo poder sobre o que lhe pertence.

c) Irrevogável ou Perpétua

Não se extingue pelo não-uso. Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos modos de perda previstos em lei, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião etc.

4. Exploração ou aproveitamento da propriedade

As jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos etc. constituem propriedade distinta do solo para efeito de exploração ou aproveitamento (CF. art. 176; Cód. De Mineração, art. 85).

5. Descoberta

Descoberta é o achado de coisa perdida por seu dono. Descobridor é a pessoa que a encontra.

5.1 Recompensa

UNIDADE 6 - DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

São modos de aquisição da propriedade imóvel:

- a *usucapião*
- o *registro* do título
- a *accessão*

O *direito hereditário* é, também, modo de aquisição da propriedade imóvel porque, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo.

Quanto à sua origem, a aquisição pode ser:

- *originária*, quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na *accessão natural* e na *usucapião*;
- *derivada*, quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade.

Se o modo é originário, a propriedade passa ao patrimônio do adquirente sem quaisquer limitações ou vícios que porventura a maculavam.

Se é derivado, a transmissão é feita com os mesmos atributos e eventuais limitações que anteriormente recaíam sobre a propriedade, porque ninguém pode transferir mais direitos do que tem.

1. USUCAPIÃO

1.1 Conceito

A palavra é derivada do vocábulo latino *usucapio*, de gênero feminino. A *usucapião* é um fenômeno jurídico em que alguém, obedecidos os requisitos legais, transforma a sua posse em propriedade pelo decurso do tempo.

1.2 Usucapião x Prescrição Aquisitiva

Também é denominada de prescrição aquisitiva. Por ser uma espécie de prescrição, se aplicam ao instituto as causas que a impedem, suspendem ou interrompem.

1.3 Espécies

Podem ser objeto de *usucapião* bens móveis e imóveis. São três espécies de *usucapião* de bens imóveis:

- Extraordinária
- Ordinária
- Especial (ou Constitucional), dividindo-se a última em rural (*pro labore*) e urbana (*pro moradia* ou *pro misero*).

a) Usucapião Extraordinária

São requisitos da *usucapião extraordinária*:

- Posse de 15 anos, que pode reduzir-se a 10 anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo;
- Exercida com ânimo de dono
- Exercida de forma contínua, mansa e pacificamente.

Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

b) Usucapião Ordinária

Requisitos:

- Posse de 10 anos. O prazo será de 5 anos, na forma do parágrafo único.
- Exercida com ânimo de dono
- Exercida de forma contínua, mansa e pacificamente
- Justo título
- Boa-fé.

c) Usucapião Especial Rural ou Pro Labore

- a possua como se sua fosse, por cinco anos ininterruptos, sem oposição;
- a tenha tornado produtiva por seu trabalho ou de sua família;
- tenha nela sua moradia;
- não seja proprietário de outro imóvel, rural ou urbano;
- não se trate de imóvel público

d) Usucapião Especial Urbana ou Usucapião Pro Moradia

O Código Civil reproduziu. Integralmente, o art. 183 da Constituição Federal.

e) Usucapião Coletiva

O Estatuto da Cidade prevê também a *usucapião coletiva*, de inegável alcance social, de áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por cinco anos, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente.

1.4 Requisitos Gerais

Os pressupostos da usucapião são:

- Coisa hábil ou suscetível de usucapião
- Posse
- Decurso do tempo

O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.

2. AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

A aquisição só se consuma com o registro efetivo do título. O Sistema de Cadastro Imobiliário, todavia, não tem valor absoluto, já que a presunção da veracidade que emana do registro é relativa.

3. DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

3.1 Conceito

É modo originário de aquisição da propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário.

3.2 Formas de Acesso

Pode dar-se pela formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e plantações ou construções (CC, art. 1.248). A última é denominada *accessão industrial*, por decorrer do trabalho ou indústria do

homem, sendo acessão de móvel a imóvel. As demais são *acessões físicas* ou *naturais*, por decorrerem de fenômenos naturais.

3.3 Acessões físicas ou naturais

a) Ilhas

Podem ser:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo (leito) em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

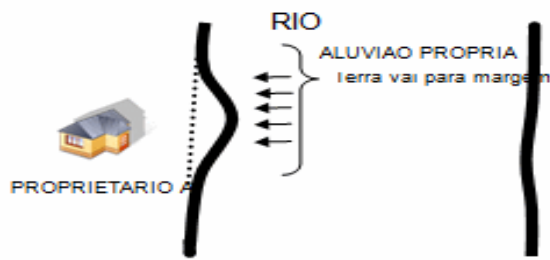
III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

b) Aluvião

Aluvião é o aumento insensível que o rio anexa às terras, tão *vagarosamente* que seria impossível, em dado momento, apreciar a quantidade acrescida. Esses acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais.

I Aluvião própria

Onde ocorre o acréscimo paulatino, de forma sucessiva e imperceptível as margens de um curso de água, ou seja, o acréscimo ocorre em decorrência do acúmulo de terra.

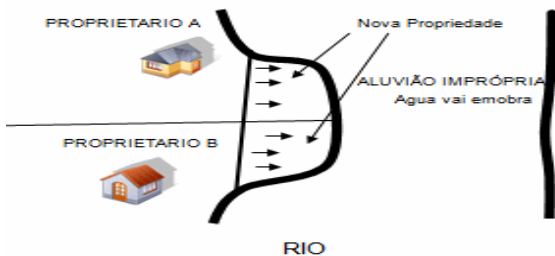


II Aluvião imprópria

Já aluvião imprópria, decorre do afastamento das águas de um curso, ou seja, as águas do rio se afastam, de forma gradativa e imperceptível.

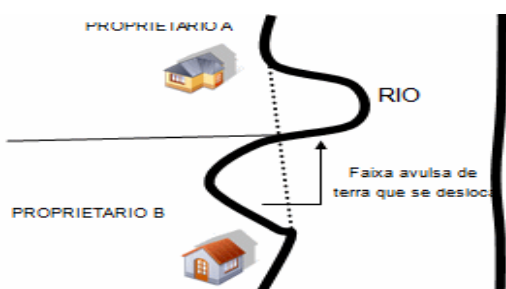


Caso ocorra aluvião seja na modalidade própria ou imprópria em frente a prédios pertencente aos proprietários diversos, far-se-á divisão entre eles, em proporção a testada e que cada um dos prédios apresentava sobre a antiga margem:



c) Avulsão

Verifica-se a *avulsão* quando a força *súbita* da corrente arranca uma parte considerável de um prédio, arrojando-a sobre outro (Código de Águas, art. 19). Porém, segundo se depreende da leitura do art. 1.251 do Código Civil, a avulsão dá-se não só pela força de corrente como ainda por qualquer força natural e violenta.



d) Abandono de álveo

O Código de Águas define o álveo como “a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto” (art. 9). E, em suma, o leito do rio.

e) Acessões Industriais ou Artificiais = Plantações ou construções

As construções e plantações são chamadas de *acessões industriais* ou *artificiais*. Porque derivam de um comportamento ativo do homem.

A regra básica está consubstanciada na presunção de que toda construção ou plantação existente em um terreno foi feita pelo proprietário e à sua custa. Trata-se, entretanto, de presunção vencível, admitindo prova contrária (CC, art. 1.253).

UNIDADE 7 - AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

1. Usucapião

A usucapião de coisas móveis não apresenta a mesma importância da de imóveis. Prevê o Código Civil prazos mais reduzidos para a primeira.

2. Ocupação

Ocupação é modo originário de aquisição de bem móvel que consiste na tomada de posse de coisa sem dono, com a intenção de se tornar seu proprietário.

3. Achado do Tesouro

O Código Civil, no art. 1.264, chama de *tesouro* o depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória. Se alguém o encontrar em prédio alheio, dividir-se-á por igual entre o proprietário deste e o que o achar casualmente.

4. Da Tradição

Pelo sistema do Código Civil brasileiro, o contrato, por si só, não transfere a propriedade, gerando apenas obrigações. A aquisição do domínio de bem móvel só ocorrerá se lhe seguir a tradição.

5. Da Especificação

Dá-se a especificação quando uma pessoa, trabalhando em matéria-prima, obtém espécie nova. De acordo com o art. 1.269 do Código Civil, a espécie nova será do especificador, se a matéria era sua, ainda que só em parte, e não se puder restituir à forma anterior.

6. Da Confusão, da Comissão e da Adjunção

Confusão é a mistura de coisas líquidas

Comissão é a mistura de coisas sólidas ou secas

Adjunção é a justaposição de uma coisa a outra.

UNIDADE 8 - DA PERDA DA PROPRIEDADE

1. Introdução

O direito de propriedade, sendo perpétuo, só poderá ser perdido pela vontade do dono (alienação, renúncia, abandono) ou por alguma outra causa legal, como o perecimento, a usucapião, a desapropriação etc.

2. Modos de Perda

São modos de perda da propriedade: a alienação, a renúncia, o abandono, o perecimento e a desapropriação. Os três primeiros são modos voluntários, sendo o perecimento e a desapropriação modos involuntários de perda da propriedade.

a) Alienação

Dá-se a *alienação* por meio de contrato (negócio jurídico bilateral), pelo qual o titular transfere a propriedade a outra pessoa. Pode ser a título oneroso, como na compra e venda, ou a título gratuito, como na doação.

b) Renúncia

A renúncia é ato unilateral, pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, de forma expressa. O ato renunciativo de imóvel deve também ser registrado no Registro de Imóveis competente (art. 1.275, parágrafo único).

c) Abandono

O *abandono* também é ato unilateral, pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa. Nesse caso, não há manifestação expressa. Pode ocorrer, por exemplo, quando o proprietário não tem meios de pagar os impostos que oneram o imóvel. A conduta do proprietário caracteriza-se, no abandono, pela intenção (*animus*) de não mais ter a coisa para si.

d) Perecimento

A perda pelo *perecimento da coisa* decorre da perda do objeto.

e) Desapropriação.

Perde-se a propriedade imóvel mediante *desapropriação* nos casos expressos na Constituição Federal. Trata-se de modo involuntário de perda do domínio.

UNIDADE 9 - DIREITOS DE VIZINHANÇA

1. Conceito

As normas do direito de vizinhança tem por escopo a limitação do direito de propriedade em benefício de terceiros, que do imóvel sejam vizinhos, a fim de permitir que a utilização pelo proprietário fique em consonância com a função social da propriedade.

As simples relações de vizinhança não interessam ao direito civil, somente quando destas relações há nascimento de direitos ou violação dos mesmos.

2. Uso Anormal da Propriedade

O uso regular da propriedade também poderão provocar incômodos aos vizinhos, sendo, contudo insuscetíveis de caracterizar a lesão a um direito. A anormalidade do uso invoca proteção especial. A tolerabilidade deve atentar ao ambiente social concreto.

2.1 Teorias

Há três hipóteses nos conflitos de vizinhança:

- a) Uso normal causando incômodos normais: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito).
- b) Uso anormal, mas socialmente necessário: direito do prejudicado à indenização (dano ilícito oriundo de ato lícito)
- c) Uso anormal sem justificção social, por inexistir interesse coletivo: o prejudicado pode exigir a cessação da atividade além das perdas e danos (dano ilícito oriundo de ato ilícito).

3. Árvores Limítrofes

Os preceitos quanto às árvores limítrofes têm sua origem no direito romano, que dispunha tornar-se comum a árvore plantada na extrema de dois fundos, se lançasse raízes para o terreno do vizinho.

4. Passagem Forçada

O Código Civil assegura ao proprietário de prédio que se achar encravado, sem acesso a via pública, nascente ou porto, o direito de, mediante pagamento de indenização, constranger o vizinho a lhe dar passagem. O instituto da passagem forçada atende ao interesse social.

5. Da Passagem de Cabos e Tubulações

O proprietário é, igualmente, obrigado a tolerar, mediante recebimento de indenização que atenda também à desvalorização da área remanescente, a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública (luz. água. esgoto. p. ex.), em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

6. Das Águas

6.1 Conceito

O fator declividade é que determina a obrigação do recebimento das águas. A obrigação de receber não diz respeito a todas as águas, mas, tão-somente, com relação àquelas provenientes da natureza sem intervenção do homem (ex. chuvas, nascentes).

6.2 Servidão de Aqueduto

Permite o ordenamento que mediante indenização seja criada servidão de aqueduto, tal verba não está vinculada à existência de qualquer dano e tão-somente pela redução das faculdades do direito de propriedade, contudo, se prejuízo ou dano houver também será devida verba a título de reparação.

6.3 Sobras de águas nascentes

6.4 Poluição das águas

6.5 Barragens

7. Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem

O direito de vizinhança tem como uma de suas normas a previsão do direito à demarcação do bem imóvel. O proprietário poderá exigir do seu confinante a demarcação entre os dois prédios com a repartição das despesas necessárias a tal fim.

Tapume inclui os muros, cercas, sebes vivas, gradis ou quaisquer outros meios de separação dos terrenos.

8. Do Direito de Construir

8.1 Conceito

O Direito de construir está diretamente relacionado ao direito de propriedade, quanto à faculdade do *ius fruendi*. Cuida das restrições oriundas das relações de contigüidade entre dois imóveis.

8.2 Medidas protetivas

Para assegurar o direito do vizinho são possíveis a propositura da ação demolitória e a de nunciação de obra nova. Nem sempre a solução final da demanda é a efetiva demolição da obra, o que só ocorrerá se for impossível a sua conservação ou a adaptação às disposições regulamentares.

8.3 Águas e beirais

Não pode, portanto, construir de modo que o beiral de seu telhado despeje sobre o vizinho. As águas pluviais devem ser despejadas no solo do próprio dono do prédio, e não no do vizinho.

8.4 Devassamento da propriedade vizinha

A finalidade dessa servidão negativa é preservar a intimidade das famílias, resguardando-as da indiscrição dos vizinhos.

8.5 Paredes divisórias

Paredes divisórias são as que integram a estrutura do edifício, na linha de divisa. Distinguem-se dos muros divisórios, que são regidos pelas disposições referentes aos tapumes.

Muro é elemento de vedação, enquanto parede é elemento de sustentação e vedação.

a) Assentamento da Parede Divisória

b) Uso do prédio vizinho

Muitas vezes, o proprietário tem necessidade de penetrar no imóvel vizinho, para proceder aos serviços mencionados no art. 1.313. Tem direito de fazê-lo, desde que avise previamente o vizinho.

UNIDADE 10 - CONDOMÍNIO GERAL

1. Conceito

Sabe-se que o direito de propriedade possui como um de seus principais atributos a exclusividade, razão pela qual, Clóvis Bevilacqua define que o condomínio é estado anormal da propriedade.

2. Espécies

O Código Civil disciplina o condomínio em:

- a) Condomínio Geral (tradicional ou comum)
- b) Condomínio Edilício

O condomínio geral pode ser:

- *voluntário*
- *necessário* ou legal.

I - Quanto à origem, o condomínio pode ser:

- a) Condomínio Convencional ou Voluntário: se origina da vontade dos condôminos.
- b) Condomínio Eventual: resulta da vontade de terceiros, ou seja, do doador ou do testador, ao efetuarem uma liberalidade a várias pessoas.
- c) Condomínio Legal ou Necessário: imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros

II – Quanto à forma

- a) *Pro diviso*: apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada.
- b) *Pro indiviso*: não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato.

III - Quanto ao objeto.

- a) *Universal*: quando abrange todos os bens, inclusive frutos e rendimentos, como na comunhão hereditária
- b) *singular*: incidente sobre coisa determinada (muro divisório, p. ex.).

3. Direitos e deveres dos condôminos

A análise sistemática dos direitos e deveres dos condôminos exige a bipartição dos direitos e deveres inerentes à coisa em comum e os direitos e deveres inerentes à cota parte.

3.1 Direitos e deveres inerentes à coisa em comum

São direitos do condômino: Direito de uso livre, sem prejudicar os demais condôminos; Direito de reivindicação Direito ao manuseio dos interditos possessórios, inclusive em desfavor dos demais condôminos.

3.2 Direitos e deveres inerentes à cota parte.

São direitos do condômino: Direito de disposição de sua cota, com respeito porém do direito de preferência dos demais condôminos; Direito de participação na administração da coisa comum na proporção da quota parte.

3.3 Direito à Divisão

Possui o condômino direito potestativo em fazer cessar a comunhão. A *divisão* é o meio adequado para se extinguir o condomínio em *coisa divisível*. Pode ser amigável ou judicial. Só se admite a primeira forma, por escritura pública, se todos os condôminos forem maiores e capazes.

3.4 Das dívidas

As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

4. Administração do Condomínio

Embora o Código prescreva que o condômino pode usar da coisa, tem ele de sujeitar-se à deliberação da maioria

5. Do Condomínio Necessário

Condomínio necessário ou legal é o imposto pela lei, como no caso de paredes. Cercas, muros e valas

UNIDADE 11 - DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Conceito

O Código Civil, apesar de expressa remissão à lei especial (Lei n. 4.591/64), que continua em vigor, contém dispositivos específicos em que a Lei aplica-se apenas subsidiariamente.

2. Natureza Jurídica

Prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica. Entretanto está legitimado a atuar em juízo, representado pelo síndico, em situação similar à do espólio e da massa falida.

3. Partes do Condomínio: unidades autônomas e áreas comuns

Para usar as áreas comuns com exclusividade, só com anuência da unanimidade dos condôminos. A fachada do edifício é propriedade de todos. Assim, o condômino não pode alterá-la, a menos que obtenha anuência de todos os consortes.

4. Instituição e Convenção do Condomínio

Todo condomínio em edificações deve ter, obrigatoriamente, o ato de instituição, a Convenção de Condomínio e o Regulamento (Regimento Interno).

O Código Civil distingue os atos de *instituição* e os de *constituição* do condomínio.

5. Direitos do Condômino

No que tange às partes comuns pode o condômino fazer uso delas conforme sua destinação e sem excluir a utilização dos demais.

6. Deveres do Condômino

No art. 1.336 o Código tratou das obrigações dos condôminos, estabelecendo a obrigação da contribuição para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal.

7. Punição ao Condômino faltoso

Inovou o Código ao estipular que por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos, pode o condômino ou possuidor ser compelido a pagar multa correspondente ao décuplo das suas contribuições em razão de seu comportamento reiterado e anti-social que torne absolutamente insuportável a moradia dos demais.

8. Da Administração do Condomínio

O síndico não representa os condôminos individualmente, mas sim o condomínio como pessoa formal.

9. Da Extinção do Condomínio

UNIDADE 12 - DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

1. Conceito

A propriedade resolúvel é a exceção do princípio geral, *semper dominus* (perpetuidade). É uma modalidade especial de domínio, onde há resolução da propriedade, quer pelo implemento de condição, advento de termo ou pela superveniência de uma causa que rompa a relação jurídica.

2. Propriedade resolúvel por inserção de condições ou termo no título

São dois os gêneros contemplados pelo Código Civil: a) elemento que provoca a resolução do vínculo jurídico, já se encontra previsto no próprio título constitutivo; b) o elemento responsável pela resolução da relação jurídica acontece de forma superveniente.

3. Propriedade resolúvel por causa superveniente

No outro gênero, o elemento responsável pela resolução da relação jurídica acontece de forma superveniente.

UNIDADE 13 - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

1. Conceito

O instituto foi introduzido no direito brasileiro pela Lei de Mercado de Capitais (Lei n. 4.728/65, art. 66).

Na alienação fiduciária em garantia dá-se a transferência do domínio do bem móvel ao credor, denominado fiduciário (em geral, uma financeira, que forneceu o numerário para a aquisição), em garantia do pagamento, permanecendo o devedor (*fiduciante*) como posse direta da coisa.

2. Registro do Contrato

O contrato deve ter a *forma escrita*, podendo o instrumento ser público ou particular. O *registro* no Cartório de Títulos e Documentos confere existência legal à propriedade fiduciária, gerando oponibilidade a terceiros.

3. Outras Garantias

O credor pode exigir outras garantias, como a fiança e o aval. Se o débito é saldado por terceiro, em geral o avalista ou fiador, dá-se a sub-rogação no crédito e na propriedade fiduciária.

4. Direitos e Obrigações

Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

5. Inadimplemento

A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento, mas deverá ser comprovada mediante o protesto do título ou por carta registrada, expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos.

UNIDADE 14 - DA SUPERFÍCIE

1. Dos direitos reais de gozo ou fruição

Uma das características dos Direitos Reais sobre coisas alheia é a natural tendência a se converter em propriedade, já que esta é a pedra angular dos direitos reais.

Os direitos reais de gozo ou fruição são um desmembramento do direito de propriedade. Um tem o direito de gozar da coisa e outro tem o domínio sobre ela.

1. Superfície - Conceito

Já existia no direito romano No Brasil matéria similar era regulada sob o nome de “enfiteuse” ou “aforamento” ou “aprazamento”.

Superfície é o direito de construir e plantar em imóvel alheio, conferido pelo fundeiro (proprietário do solo) em benefício do superficiário (titular do direito), que passará a exercer a pose direta da coisa, dentro de prazo determinado.

As partes da superfície são:

- fundeiro: proprietário do solo
- superficiário: titular do direito
- implante: obra ou plantação que decorre do direito de superfície

2. Características:

- Concede ao superficiário o direito de construir ou de plantar em terreno alheio, sem descaracterizar ou prejudicar a substancia da coisa
- é sempre por tempo determinado (diferentemente da enfiteuse que era perpétua)
- é sempre constituída por escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis
- não admite obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão, como por exemplo, argila, pedra para uma pedreira ou alicerce para construção.
- o fundeiro confere a outrem (gratuito ou onerosamente) a prerrogativa de realizar obra e explorar o imóvel, devolvendo-lhe com seus acréscimos, no final do tempo pactuado.
- as duas partes ganham. O proprietário ganha o acréscimo; o superficiário ganha o que explorou no bem.
- o proprietário não pode turbar a posse do superficiário sob pena de responder por uma ação possessória.

3. Direito de Superfície x Arrendamento

O direito de superfície é um direito real e pode ser gratuito, já o arrendamento é um direito pessoal (obrigações) e tem o pagamento como requisito obrigatório.

4. Concessão da superfície gratuita ou onerosa

A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

5. Deveres do superficiário

Trata-se de norma jurídica dispositiva, que pode ser ilidida por vontade das partes.

No silêncio de estipulação neste sentido no contrato, prevalece a obrigação do superficiário.

6. Cessão *inter vivos* e *causa mortis* do direito de superfície:

Evidentemente que a transferência deve ser formalizada através de escritura pública e de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

7. Direito de Preferência (Preempção)

O direito de preferência existe em razão da natural característica do direito real sobre coisa alheia que é facilitar a reconsolidação da amplitude do direito de propriedade, evitando que o direito de propriedade permaneça desmembrado.

8. Extinção do direito de superfície

Em qualquer das hipóteses de extinção, se o superficiário se negar a restituir a coisa é possível a demanda possessória.

8.1 Causas de Extinção

- a) Destinação diversa daquela para que foi concedida
- b) Descumprimento de qualquer obrigação assumida no contrato.
- c) Mútuo dissenso
- d) Destruição da coisa sobre a qual recai o direito de superfície
- e) Termo final
- f) Desapropriação
- g) Abandono ou renúncia
- h) Confusão

8.2 Conseqüências da Extinção.

Se tiverem sido realizadas obras, elas serão agregadas ao bem.

8.3 Forma da extinção.

Estatuto da Cidade. **Art. 23 § 2º** A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

UNIDADE 15 - ENFITEUSE

1 Conceito

Dá-se a enfiteuse, aforamento ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável.

2 Partes

Enfiteuta ou Foreiro: quem é titular da enfiteuse
Senhorio direto: quem cede o domínio útil do imóvel
Pensão ou foro: pagamento pela enfiteuse

3 Características.

O contrato de enfiteuse é **perpétuo**. A enfiteuse por tempo limitado considera-se arrendamento, e como tal se rege.

4 Transmissão da enfiteuse.

Os bens enfitêuticos transmitem-se por herança na mesma ordem estabelecida a respeito dos alodiais neste Código, artigos 1.603 a 1.619; mas, não podem ser divididos em glebas sem consentimento do senhorio.

5 Deveres do enfiteuta

- a) Os bens enfitêuticos não podem ser divididos em glebas sem consentimento do senhorio
- b) satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel
- c) não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil

6 Direito de preferência

O enfiteuta, ou foreiro, **não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem trinta dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação**, pelo mesmo preço e nas mesmas condições.

Se dentro no prazo indicado, não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuar-la com quem entender.

7. Laudêmio

Art. 686. Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.

Art. 688. É lícito ao enfiteuta doar, dar em dote, ou trocar por coisa não fungível o prédio aforado, avisando o senhorio direto, dentro em sessenta dias, contados do ato da transmissão, sob pena de continuar responsável pelo pagamento do foro.

8 Penhora sobre o prédio enfitêutico

Art. 689. Fazendo-se penhora, por dívidas do enfiteuta, sobre o prédio emprazado, será citado o senhorio direto, para assistir à praça, e terá preferência, quer, no caso de arrematação, sobre os demais lançadores em condições iguais, quer, em falta deles, no caso de adjudicação.

9 Extinção da enfiteuse

A enfiteuse extingue-se:

I - Pela **natural deterioração do prédio aforado**, quando chegue a não valer o capital correspondente ao foro e mais um quinto deste.

II - Pelo comisso, **deixando o foreiro de pagar as pensões devidas, por três anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias.**

III - **Falecendo o enfiteuta, sem herdeiros**, salvo o direito dos credores.

UNIDADE 15 - DAS SERVIDÕES

1 Conceito e Nomenclatura

Servidão vem da palavra latina “servitudo”, que significa submissão.

É direito real de gozo em virtude do qual um prédio (serviente) se sujeita a outro (dominante) pertencente a proprietários diversos

Serviente: bem que se sujeita ao direito de servidão do dominante

Dominante: bem titular do direito de servidão.

2 Características

- ônus sobre o prédio serviente e benefício ao prédio dominante
- titularidade diversa entre os referidos prédios.
- necessidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis para a constituição da servidão.
- só tem objeto bens imóveis. Não existe servidão em bens móveis.
- não se presume a servidão. Se inexistir certeza sobre a existência da servidão, considerará que ela não existe, pois se trata de uma restrição ao direito de propriedade do prédio serviente.
- é permanente ou pelo menos durável. É possível se estipular uma servidão temporária, mas a regra é que ela seja perdurável.
- não existe servidão de servidão.
- a servidão não pode ser alterada unilateralmente

3 Direito de servidão x Direito de vizinhança.

A servidão decorre de ato de vontade e o direito de vizinha decorre da lei.

4 Servidão administrativa.

O Estado pode impor servidões, indenizáveis ou não conforme o caso, para passagem de fios elétricos, de cabos aéreos de energia, tubulações subterrâneas de água e esgoto, proibição de construção até certa altura em locais próximo a aeroporto etc., segundo o Dec. Lei 3.365/41.

5 Modos de Constituição das Servidões

- a) **declaração expressa dos proprietários**
- b) **Testamento**
- c) **Usucapião**

6 Classificação.

I – Quanto à utilidade:

- a) **Urbana**: beneficiam um prédio edificado, seja ou não localizado na zona urbana.
- b) **Rural**: beneficiam um prédio não edificado, ou seja, um solo.

II – Quanto à sua causa:

- a) **Legais**: seriam os direito de vizinhança e não servidões propriamente ditas. Alguns doutrinadores utilizam esta expressão erroneamente.
- b) **Naturais**: decorrem da natural aproximação entre os prédios. Ex. servidão para escoamento de água.

-
- c) **Voluntárias:** firmadas pela vontade do homem, por meio de um contrato ou testamento, por exemplo.

III – Quanto ao seu modo de exercício.

- a) **Positivas:** confere ao titular do prédio dominante poderes ativos em face do prédio serviente. Ex. servidão de passagem.
- b) **Negativas:** impõe ao dono do prédio serviente uma abstenção em face do dominante. Ex. não construir muro, servidão de vista para o mar.
- c) **Contínuas:** não precisam de atuação humana para funcionar. Ex. aqueduto
- d) **Descontínuas:** operam por meio de atuação humana, podendo sofrer interrupção em seu exercício. Ex. servidão de passagem.
- e) **Aparente:** são perceptíveis em razão da existência de obras exteriores. Ex. passagem de tubulação, passagem humana em que há um calçamento.
- f) **Não aparentes:** não se revelam por sinais exteriores. São imperceptíveis. Ex. servidão de luz.

As espécies se misturam. Ex. não aparente contínua; descontínua aparente

7 Exercício das Servidões

7.1 Obras

“Dono” é o titular do direito de servidão, ou seja, o proprietário ou possuidor do bem dominante.

a) Responsável pelas obras

A regra é que essas obras devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se nada em contrário estipular o contrato que instituiu a servidão.

7.2 Direito ao regular exercício da servidão.

Ex. obstruindo a passagem, sujando a água do aqueduto.

7.3 Remoção da servidão.

Nada impede que o dono do prédio serviente altere a posição dos postes de sustentação usados na servidão de energia elétrica, sem que isto prejudique o benefício que a servidão concede ao dono do prédio dominante.

7.4 Alcance da servidão.

Ex. uma servidão de passagem de animais não pode ser expandida para passagem de caminhões.

a) Servidão de trânsito: §2º

O exercício da servidão deve se restringir ao que contém no título que a constituiu, sem qualquer ampliação ou modificação.

b) Possibilidade de ampliação da servidão por razão socioeconômica: §3º

Sem desvirtuar a finalidade da servidão, pode-se alargá-la, visando incrementar as necessidades da indústria ou cultura.

7.5 Indivisibilidade da servidão.

A servidão não comporta divisão ainda que o prédio serviente ou dominante seja dividido.

7.6 Extinção das Servidões

Exceto no caso de perda do direito de servidão por desapropriação, a extinção da servidão só terá efeitos *erga omnes* com o registro da extinção no Cartório de Registro de Imóveis.

7.6.1 Prédio dominante hipotecado.

A lei não impõe simples *ciência* ao credor, mas seu *consentimento*.

7.6.2 Hipóteses:

- a) Desapropriação – 1.387
- b) Perecimento do bem
- c) Sentença
- d) Renúncia – 1.388 I
- e) Fim da utilidade ou comodidade da servidão – 1.388 II
- f) Resgate da servidão – 1.388 III
- g) Confusão – 1.389 I
- h) Supressão de obras – 1.389 II
- i) Não uso – 1.389 III

8 Ações judiciais

a) Ação confessória

É de rito ordinário e de natureza declaratória.

b) Ação negatória

É de rito ordinário e de natureza declaratória.

c) Ações possessórias.

Para o caso de turbação, ameaça ou impedimento.

UNIDADE 17 - DO USUFRUTO

1 Conceito e Nomenclatura

Vem do latim *usufructus*, que existe desde o séc. III a.C. Servia para proporcionar assistência a certos herdeiros, como viúva e filha solteira.

Conceito: é direito real na coisa alheia, incidente sobre bens moveis e imóveis, que confere ao seu titular o direito de usar e fruir as utilidades da coisa, sem destruição de sua substância.

Nomenclatura:

Usufrutuário: titular do direito de usufruto.

Nu-proprietário: proprietário do bem usufruído.

2. Características.

- a) Temporário.
- b) Inalienável.
- c) Em regra gratuito.
- d) Tem principalmente função alimentar

3. Forma:

Este registro só é necessário em usufruto que recaia sobre bem imóvel.

4. Objeto.

O usufruto pode recair em:

- bem ou bens móveis
- bem ou bens ou imóveis
- um patrimônio inteiro
- parte de um patrimônio

a) Usufruto Impróprio.

O usufruto que recair sobre coisas fungíveis ou consumíveis é denominado de usufruto impróprio ou quase-usufruto.

b) Usufruto de direitos

O usufruto pode recair ainda sobre direitos, especialmente títulos de créditos.

5. Modos de Constituição do Usufruto.

- a) Negócio jurídico gratuito ou oneroso
- b) Testamento
- c) Usucapião
- d) Força de lei
- e) Por sentença

6. Anulação do usufruto.

Como o usufruto é um ato de alienação pode ser desfeito (na verdade, tornado ineficaz), quando for feito em fraude à execução ou fraude contra credores (art. 158 e 165)

7. Extensão do usufruto

a) Acessórios

Trata-se de regra lógica já que ao principal segue o acessório.

b) Bens Consumíveis

Deverá o usufrutuário restituir as próprias coisas ou seu equivalente.

c) Florestas e recursos minerais

Os recursos minerais não podem ser explorados por particulares.

d) Universalidade ou quota-parte

O cc cuidou dessas situações especiais pra evitar possíveis litígios.

8. Inalienabilidade do usufruto.

Primeiramente a técnica do CC não está correta. O usufruto, por ser um direito real e não uma coisa, não se *aliena*, mas sim se *cede*. O mais correto seria dizer: “Não se pode ceder o usufruto”.

a) Penhorabilidade do exercício do usufruto.

A doutrina e a jurisprudência são discrepantes quanto a possibilidade de a penhora recair sobre o exercício do usufruto. A opinião que mais predomina é que se com o usufruto o usufrutuário estiver auferindo ganhos (aluguel, crias etc.), o exercício pode ser penhorado. Mas se a finalidade é puramente a moradia, por exemplo, ou o estabelecimento de um ponto comercial, dada a sua natureza assistencial, seriam impenhoráveis.

9. Direitos do Usufrutuário

- a) Posse.
- b) Uso.
- c) Administração.
- d) Percepção dos frutos.

10. Frutos do prédio usufruído.

10.1 Tipos de frutos

Frutos são utilidades que a coisa periodicamente produz sem alterar sua substancia.

I - Quanto à sua natureza são:

- *Naturais*: são aqueles que se renovam periodicamente, em virtude da própria natureza da coisa.

Ex. frutos de uma árvore, filhotes de rebanho.

- *Industriais*: são os oriundos da intervenção do homem sobre a natureza.

Ex. calçados fabricados por industria.

- *Civis*: São as rendas provenientes da utilização de coisas materiais.

Ex. aluguel, juros

II – Quanto a sua ligação com a coisa principal (ou quanto ao seu estado):

- *Pendentes*: quando encontram-se unidos a coisa que o produziu. Ex. fruto de árvore
 - *Percebidos ou Colhidos*: aqueles que uma vez foram pendentes, mas que no momento encontram-se separados da coisa que o produziu. Ex. frutos colhidos de uma árvore.
 - *Estantes*: frutos que depois de separados encontram-se armazenados para a venda
 - *Percepiendos*: os que deviam ter sido percebidos ou colhidos, mas não foram.
 - *Consumidos*: os que existiram foram percebidos e consumidos.
-

10.2 Usufruto sobre frutos naturais.

Os frutos naturais pendentes ao começar o usufruto pertencem ao usufrutuário, sem encargo de pagar as despesas de produção.

Os frutos naturais pendentes ao final do usufruto pertencem ao nu-proprietário, sem encargo de pagar as despesas de produção.

10.3 Usufruto sobre crias de animais

Os animais também são frutos naturais.

O CC tratou disso num artigo a parte em razão do fato de ser comum esse tipo de usufruto já que o país tem alto potencial agropecuário.

10.4 Usufruto sobre frutos civis

Caso o prédio usufruído esteja locado, os alugueis vencidos até a data do começo do usufruto pertencem ao nu-proprietário.

Os alugueis que se vencerem até a data da final do usufruto pertencem ao usufrutuário.

11. Deveres do Usufrutuário

- 11.1 Não mudar a destinação econômica da coisa.
- 11.2 Inventariar os bens
- 11.3 Dar garantia
- 11.4 Pagamento das despesas ordinárias pelo uso da coisa
- 11.5 Pagamento das prestações e tributos – 1403 II
- 11.6 Usufruto sobre patrimônio.
- 11.7 Dever de dar ciência.
- 11.8 Obrigação de pagar o prêmio.

12. Destruição do edifício usufruído.

Se um edifício sujeito a usufruto for destruído sem culpa do proprietário, não será este obrigado a reconstruí-lo, nem o usufruto se restabelecerá, se o proprietário reconstruir à sua custa o prédio; mas se a indenização do seguro for aplicada à reconstrução do prédio, restabelecer-se-á o usufruto.

13. Destruição sem culpa do dono.

O dono não é obrigado a reconstruir o que se perdeu.

Ex. vendaval, terremoto.

14. Extinção do Usufruto

- a) I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;
- b) II - pelo termo de sua duração;
- c) III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;
- d) IV - pela cessação do motivo de que se origina;
- e) V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409;
- f) VI - pela consolidação;
- g) VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;
- h) VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).

15. Usufrutos simultâneos

Se o usufruto foi concedido a pessoas diferentes obre partes destacadas do bem, haverá tantos usufrutos quantos forem as porções individualizadas.

a) Direito de Acrescer

Para os testamentos, quando o usufruto é instituído por legado, não se aplica o art. 1.411, mas o art. 1.946. Se o legado for concedido em conjunto a mais de um legatário, a parte que faltar acresce aos demais.

b) Usufruto Sucessivo.

A doutrina não tem aceito, por falta de amparo legal, o usufruto sucessivo, em que o direito real é previsto para beneficiar duas pessoas, uma depois da outra.

Isso retardaria a consolidação da propriedade plena do nu-proprietário.

II - USO

1. Conceito. Nomenclatura. Características.

É um direito real pouco expressivo. Nada mais é que um usufruto de conteúdo mais restrito.

A doutrina admite que não há diferença entre uso e usufruto, exceto no campo de abrangência, que do uso é bem restrito às necessidades do usuário e de sua família.

2. Avaliação das necessidades pessoais do usuário.

Serão consideradas as condições sociais dos usuários e o lugar onde vive, ou seja, a avaliação deverá ser feita in concreto, conforme o caso.

3. Aplicação subsidiária das regras do usufruto.

São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

UNIDADE 18 - DA HABITAÇÃO

1. Conceito. Nomenclatura

É bastante semelhante ao uso Trata-se de um uso determinado à “habitar gratuitamente casa alheia”.

Habitador

Proprietário.

6.1 Características.

- a) Natureza personalíssima.
- b) Temporário.
- c) Formal

2. Vedações impostas ao Habitador.

Como se trata de direito essencialmente assistencial, proíbe-se ao habitador a realização de atos que importem a transferência de seu direito ou sua exploração econômica.

3. Habitação Conjunta

Duas ou mais pessoas habitam o mesmo imóvel. Caso um deles não esteja habitando a casa, não pode cobrar aluguel daquele(s) que habita(m).

4. Direito de Habitação ao cônjuge sobrevivente.

Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

5. Direito de Habitação ao convivente.

Dissolvida a união estável por rescisão, a assistência material prevista nesta Lei será prestada por um dos conviventes ao que dela necessitar, a título de alimentos.

6. Aplicação subsidiária das regras do usufruto.

São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

UNIDADE 19 - DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

1. Introdução.

Os direitos reais de coisa alheia se dividem em:

- a) direitos reais de gozo ou fruição.
- b) Direitos reais de garantia.

2. Contrato preliminar de compra e venda.

Trata-se de um contrato preliminar especial, *sui generis*, pois gera eficácia real e execução específica. Ao se celebrar esse contrato as partes assumem obrigação de fazer o contrato definitivo de compra e venda, após o adimplemento das obrigações financeiras assumidas.

Partes:

Promitente ou compromissário- vendedor

Promitente ou compromissário- comprador.

3. Adjudicação compulsória de compromisso de compra e venda registrado.

Caso o contratos de promessa de compra e venda esteja devidamente registrado, poderá o promitente comprador, na forma da legislação especial, ajuizar “ação de adjudicação compulsória”. O juiz adjudicará o imóvel em questão ao patrimônio do promitente comprador.

UNIDADE 20 – DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA

1. Histórico

a) Responsabilidade pessoal do devedor.

Nos primórdios da civilização, o devedor respondia, moral e fisicamente, com sua pessoa pelas suas dívidas. Egípcios: adjudicava-se ao credor a própria pessoa do devedor.

b) Responsabilidade real

Foi apenas no ano 326 a.C. que, com a *Lex Paetelia Papiria*, se transferiu ao patrimônio material do devedor a garantia do adimplemento das suas obrigações, se as mesmas não proviessem de ato ilícito.

c) O início das garantias reais

- fidúcia: A primeira garantia real que surgiu na história do direito

- *pignus*; Conferia ao credor, como garantia, não a propriedade mas a posse da coisa do devedor, protegida pelos interditos.

- *hipoteca*: Adotaram os romanos a hipoteca, que na Grécia estava dando ótimos resultados.

- *anticrese*: O credor podia utilizar de coisa pertencente ao devedor, retirando todos os seus frutos como compensação de seu capital que estava em poder do devedor.

d) Direito de garantia atuais

Hodiernamente, em nosso sistema jurídico, quatro são as figuras de garantia real: - o penhor, - a anticrese, - a hipoteca - a alienação fiduciária dada em garantia, ou melhor, a propriedade fiduciária.

2. Considerações Iniciais.

O conceito de direitos reais de garantia, como vimos, passou por longa evolução. Orlando Gomes: o direito real de garantia é o que confere ao seu titular o poder de obter o pagamento de uma dívida com o valor ou a renda de um bem aplicado exclusivamente à sua satisfação.

a) Vínculo Obrigacional x Vínculo Real.

b) Natureza Acessória.

c) Especialidade da Garantia.

d) Constituição válida

3. Natureza

É um direito real, porque adere imediatamente à coisa,

É oponível *erga omnes*

É provido de seqüela.

Aperfeiçoa-se após a tradição ou registro

4. Direito de Garantia x Direito de Gozo.

Direito Real de Garantia	Direito real de Gozo ou fruição.
Há vinculação de certo bem do devedor ao pagamento de um débito, sem que o credor	O titular pode usar e fruir das utilidades da coisa, da qual tem posse direta.

<p>possa dele usar e gozar, mesmo quando retém o objeto em seu poder (penhor). Qualquer rendimento desse bem é destinado exclusivamente à liquidação da dívida (anticrese).</p>	
<p>São acessórios, pressupõem sempre a existência de um direito de crédito, a que servem de garantia</p>	<p>São autônomos</p>
<p>visam obter certa soma em dinheiro, mediante sua alienação, sendo, portanto, direitos ao valor da coisa. O titular só poderá obter a satisfação do débito, por meio do preço ou da renda da coisa dada em garantia.</p>	<p>são direitos à substância do bem, para utilização de suas utilidades ou vantagens. O titular pode usar e gozar do bem diretamente.</p>

5. Requisitos Subjetivos e Objetivos

5.1 Legitimidade

Só o proprietário pode dar um objeto em garantia real, desde que tenha a livre disposição do bem. Nula será a constituição desse direito, feita por quem não é dono da coisa.

a) Situação dos incapazes.

Os relativa ou absolutamente incapazes, por meio de seus representantes, podem dar um bem como garantia real de suas dívidas, se estiverem devidamente assistidos ou representados, munidos de licença judicial, autorizada em procedimento com a participação do MP. permitida estará a constituição de um direito real de garantia.

b) Situação das pessoas casadas.

O marido ou mulher, exceto no regime de separação de bens, não pode gravar de ônus real bens imóveis, salvo mediante consentimento do outro cônjuge.

c) Situação do inventariante

O CPC não permite ao inventariante gravar de ônus real os bens do espólio sem autorização judicial.

d) Terceiro garantidos

É perfeitamente lícito que um terceiro ofereça a garantia real para quitar uma obrigação que não é sua, sem necessidade de qualquer relação entre ele e a obrigação garantida (art. 1427).

e) Representação.

A doutrina e a jurisprudência (STJ) tem entendido que em caso de constituir a garantia através de mandato é necessário poderes especiais expressos para hipotecar, penhorar indicando precisamente qual bem.

f) Regularização posterior

É uma redação muito infeliz e sem técnica. Nula será a constituição da garantia real sobre coisa alheia.

01 – ninguém pode estabelecer ônus real sobre direito do qual não é titular.

02 – não é correto abrir exceção para que quem tenha expectativa de ser titular possa estabelecer ônus.

g) Condomínio.

O CC faz algumas exigências para se alienar coisa comum.

5.2 Bens suscetíveis de alienação

Só podem ser dados em garantia os bens que podem ser alienados. Coisas fora do comércio, bens inalienáveis, bem de família etc. não podem ser onerados de garantia.

Nulas serão as garantias reais que recaírem sobre bens gravados de inalienabilidade.

6. Indivisibilidade da Garantia

Indivisibilidade do direito real de garantia, pois adere-se ao bem gravado por inteiro e em cada uma de suas partes; enquanto vigorar não se pode eximir tal bem desse ônus real e muito menos aliená-lo parcialmente.

7. Excussão

O plano do CC é transformar a garantia em satisfação. Assim, diante do inadimplemento da obrigação, a coisa é tragada pela execução.

a) Múltiplas garantias reais sobre o mesmo bem.

A antiguidade da gravação do ônus será o que determinará a ordem de preferência sobre o valor apurado na venda do bem.

b) Preferência de Crédito: credor quirografário e credor com garantia real

Em razão do gravame, o bem dado em garantia será judicialmente constricto, mesmo que não esteja mais no patrimônio do devedor.

c) Preferência de Crédito: credor com garantia real e credor privilegiado – Parágrafo Único.

8. Retenção do Bem gravado.

Na anticrese não há simples posse, mas retenção.

No mesmo sentido:

- Art. 644. O depositário poderá reter o depósito até que se lhe pague a retribuição devida, o líquido valor das despesas, ou dos prejuízos a que se refere o artigo anterior, provando imediatamente esses prejuízos ou essas despesas.

a) Seqüela

Se alguém adquirir um bem dado em anticrese, recebe apenas a posse indireta (domínio), pois deverá respeitar a posse direta do credor anticrético até que a dívida seja paga ou o direito de retenção prescreva.

b) Extinção do Direito de Retenção

Depois de 15 anos a posse é considerada precária, esbulho que permite ao proprietário que lance mão dos interditos possessórios.

9. Requisitos Formais

Esses requisitos devem existir sob pena de ineficácia da garantia, isto é, será válida apenas entre as partes, mas ineficaz perante terceiros.

-
- I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;
 - II - o prazo fixado para pagamento;
 - III - a taxa dos juros, se houver;
 - IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

10. Vencimento antecipado da Obrigação.

Se há vencimento antecipado, o valor emprestado passa a ser devido de imediato não havendo que pagar juros, taxas, correções antes previstas para o pagamento em outra data futura.

11. Garantia Prestada por terceiro

O devedor não tem direito de exigir que o terceiro que ofereceu a garantia a reforce ou substitua, desde que a deterioração, desvalorização ou a perda não tenha sido por culpa sua. Nada impede disposição em contrário no contrato.

12. Cláusula Comissória

A cláusula comissória é o ajuste que autoriza, em face do inadimplemento, que o credor aproprie-se da coisa dada em garantia. Existia no Direito Romano, mas foi reprovada por Justiniano.

a) Dação em Pagamento – Parágrafo Único.

A impossibilidade jurídica do pacto comissório não impossibilita a dação em pagamento.

13. Remição

a) Sucessores do devedor:

Embora o art. dê a interpretação de que só é sucessor do devedor o herdeiro, são sucessores também aqueles a quem foi cedida a dívida (cessão de crédito).

b) Remição

Remissão é a *liberação de um ônus*.

14. Excussão e execução.

Uma vez verificada a inadimplência do devedor, o credor deverá excutir o penhor ou executar a hipoteca, realizando hasta pública (leilão ou praça)

O valor obtido pelo bem não serve apenas para liquidar o débito, mas também juros, correção, taxas, custas processuais e honorários advocatícios.

15. Extinção

A dívida pode se extinguir, mas não o gravame, por depender de averbação no registro imobiliário.

Pontes de Miranda aponta que a extinção do gravame somente terá efeito contra terceiros quando constar do registro.

a) Pagamento do débito e a remição são meios de extinção dos direitos reais de garantia.

b) A excussão ou execução

c) A renúncia pelo credor (arts. 1.436, III, 1.499, IV) Renúncia é sempre ato unilateral, independentemente de concordância do onerado. Deve ser expressa

d) A confusão

UNIDADE 21 - DO PENHOR

1. Conceito e características.

Maria Helena Diniz, pode-se definir o *penhor* “como um direito real que consiste na transferência efetiva de uma coisa móvel ou mobilizável, suscetível de alienação, realizada pelo devedor ou por terceiro ao credor, a fim de garantir o pagamento do débito”.

Costuma-se denominar *penhor* tanto para o direito de garantia propriamente dito como para o contrato de penhor

Partes:

- a) o *devedor pignoratício*, que pode ser tanto o sujeito passivo da obrigação principal. É ele que contrai o débito
- b) o *credor pignoratício*, que é o que empresta o dinheiro e recebe o bem empenhado, recebendo, pela tradição, a posse deste.
- c) *terceiro* que ofereça o ônus real e transfere a posse do bem empenhado, como garantia ao credor, logo, deve ser proprietário do objeto onerado, devendo ter a livre disposição de seus bens, bem como o poder de alienar, livremente, o bem dado em garantia. É citado ao lado do devedor na execução

2. Transferência da posse.

A transferência da posse é a grande característica do penhor, embora haja casos excepcionais em que a transferência não é real (penhor agrícola, pecuário, industrial, mercantil, veículo).

3. Modos de constituição.

O penhor pode constituir-se de dois modos: *convencional* e *legal*.

4. Dos Direitos do Credor Pignoratício

Não precisa que o contrato preveja estes direitos

- a) Posse
- a) Retenção
- b) Indenização por Vício
- c) Realização da Garantia
- d) Apropriação dos Frutos
- e) Venda antecipada
- f) Manter o bem empenhado.

5. Das Obrigações do Credor Pignoratício

- a) Custódia da coisa
- b) Defesa da Posse
- c) Compensar os frutos apropriados.
- d) Restituição da coisa empenhada
- e) Restituição do supérfluo.

6. Da Extinção do Penhor

- a) Extinção da Obrigação
- b) Perecimento do bem empenhado
- c) Renúncia do credor.
- d) Confusão
- e) Excussão da garantia

7. Efeitos da Extinção.

Na verdade basta que a dívida esteja satisfeita para que o penhor seja extinto, afinal, não se concebe garantia quando não há dívida.

O registro será, então, meio de prova da extinção.

8. Do Penhor Rural

8.1 Disposições gerais.

Neste capítulo o CC trata tanto do penhor agrícola quanto do penhor pecuário.

O CC traz apenas disposições gerais.

Esse tema é estudado aprofundada mente pela legislação específica.

Lei 492/37 Art. 31. Aplicam-se ao penhor rural, no que lhe for pertinente, as disposições sobre os direitos reais de garantia e os contratos de sua instituição

Percebe-se que o *penhor rural* tem por objeto, ao lado dos *bens móveis*, como frutos já separados ou lenha cortada, os *imóveis por acessão física ou intelectual*, pois pelos arts. 93 e 79 do Código Civil são considerados como imóveis as culturas, frutos pendentes, máquinas e animais empregados no serviço de uma propriedade rural.

9. Penhor Agrícola

É regulamentado de maneira específica pelas leis:

- Lei 492/37 - Regula o penhor rural e a cédula pignoratícia
- Lei 4.829/65
- Lei 2.666/55 – Dispõe sobre penhor de produtos agrícolas.
- Lei 8.929/94 - Institui a Cédula de Produto Rural, e dá outras providências
- Lei 9.973/2000 - Dispõe sobre o sistema de armazenagem dos produtos agropecuários
- Dec. Lei 167/67 - Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências

10. Penhor Pecuário

Podem ser objeto de penhor os animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.

11. Penhor Industrial e Mercantil

A diferença está apenas na natureza da obrigação que se visa garantir.

Se for contraída por comerciante ou por empresário (penhor industrial).

A obrigação é comercial quando decorrente do exercício de atividade econômica organizada para a produção e circulação de bens ou serviços.

O CC regulamenta de maneira geral o disposto de forma específica.

- Dec. 1.102/1903
- Dec. Lei 1.271/39
- Dec. Lei 4.191/42
- Dec. Lei 4.312/42
- Dec. Lei 413/69
-

11.1 Do Penhor de Veículos

a) Objeto.

Para o penhor são excluídos os navios (mas não os barcos, jangadas) e as aeronaves, de acordo com o art. 1473 VI e VII, que impõe que eles são objeto de hipoteca.

b) Modo de constituição

Não se implica necessariamente na transferência da posse.

Deve-se fazer o duplo registro:

- no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor,
- no certificado de propriedade (DUT)

c) Seguro

Esta regra existe em razão do risco constante a que os veículos estão submetidos. Em regra, a contratação é as custas do devedor.

d) Direito de Inspeção

Como a coisa, excepcionalmente, não fica com o credor, este tem direito de inspecioná-la. Este direito não poderá ser exercido de maneira abusiva.

e) Vencimento Antecipado

A alienação, ou a mudança, do veículo empenhado sem prévia comunicação ao credor importa no vencimento antecipado do crédito pignoratício.

f) Prazo

Considera-se nulo o penhor que ultrapassa os limites temporais previstos no CC.

A garantia é nula, mas a obrigação que a originou se mantém válida até sua prescrição.

12. Do Penhor Legal

O penhor legal é aquele que surge, no cenário jurídico, em razão de uma imposição legal, com o escopo de assegurar o pagamento de certas dívidas de que determinadas pessoas são credoras, e que, por sua natureza, reclamam tratamento especial.

12.1 Hipóteses.

a) Hospedagem e Alimentação

b) Locação ou Constituição de renda

UNIDADE 22 - DA HIPOTECA

1. Conceito

A hipoteca é um direito real de garantia de natureza civil, que grava coisa imóvel ou bem que a lei entende por hipotecável, pertencente ao devedor ou a terceiro, sem transmissão de posse ao credor, conferindo a este o direito de promover a sua venda judicial, pagando-se, preferentemente, se inadimplente o devedor.

2. Partes

requer a *presença de dois sujeitos*:

- credor hipotecário: cujo crédito está garantido por hipoteca,
- devedor hipotecante: dá o bem como garantia do pagamento da dívida

3. Objeto

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

IV - as estradas de ferro;

V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI - os navios;

VII - as aeronaves.

4. Espécies e Forma

Requer escritura pública (caso seja o imóvel superior a 30 Salários Mínimos) registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

a) Hipoteca Convencional

A hipoteca convencional surge do acordo de vontade daquele que recebe o ônus real (credor hipotecário) com aquele que o dá (devedor principal ou terceiro hipotecante), além de exigir a presença de testemunhas instrumentárias, e *escritura pública* se se tratar de imóvel (CC art. 180).

b) Hipoteca Legal

Na hipoteca legal o título constitutivo é a *sentença de especialização*.

c) Hipoteca Judicial

O título constitutivo é a carta de sentença ou mandado judicial, contendo a indicação das coisas gravadas e a dívida garantida.

5. Extensão da Hipoteca

Tudo o que estiver ou for incorporado ao imóvel fica compreendido na hipoteca, pois o hipoteca incide sobre o imóvel em sua totalidade.

6. Alienação de imóvel hipotecado

A existência de hipoteca não impede a alienação do bem, até porque sempre existirá nos direitos reais o direito de seqüela.

Em razão do registro no Cartório, quem adquire um imóvel hipotecado está ciente do ônus. A nulidade é da clausula e não do contrato.

7. Pluralidade de Hipoteca.

É possível que o valor do imóvel seja superior à dívida da primeira garantia.

Credor sub-hipotecário: segundo credor

Credor Hipotecário: primeiro credor

8. Exoneração da Hipoteca pelo adquirente de imóvel hipotecado - Abandono.

Não há obstáculo à alienação de bem hipotecado. Quem adquire sabe se tratar de bem hipotecado. Se, ao adquirir o bem não tiver ele assumido a dívida perante o credor hipotecário, pode livrar-se da hipoteca abandonando o imóvel.

9. Exoneração da Hipoteca pelo adquirente de imóvel hipotecado- Remição

É adquirente não só quem compra o bem hipotecado, mas todo aquele a quem foi transferida a propriedade do bem, seja a título gratuito ou oneroso, seja *inter vivos*, seja *causa mortis*. É oferecido o preço não inferior ao preço por que o adquiriu. Se foi a título gratuito o valor será o valor de base para o pagamento dos impostos.

10. Remição da Execução

O CPC estabelece uma ordem de preferência entre os legitimados. Se todos estiverem interessados, levará o bem que oferecer melhor preço. Se todos oferecerem a mesma quantia se obedecerá a ordem:

- cônjuge
- descendente
- ascendente

11. Prazo para hipoteca.

Antes da reforma o prazo era de 20 anos. A hipoteca é válida por 30 anos. As partes são livres para estipular o prazo, dentro deste teto máximo.

12. Dívida garantível.

Não é necessário que a dívida se revele líquida, certa e exigível. Estes requisitos são necessários para a execução da dívida e não para a constituição da hipoteca. A hipoteca pode ser constituída como garantia a uma dívida futura ou mesmo a uma dívida condicionada.

13. Divisão do bem hipotecado

Este artigo traz uma exceção ao princípio da indivisibilidade.

Assim, cada unidade autônoma (lote ou apt.) será gravada não com a totalidade da hipoteca, mas de forma proporcional.

14. Hipoteca Legal.

- I - **pessoas de direito público interno;**
- II - **filhos sobre os imóveis do pai ou da mãe;**
- III - **ofendido sobre os imóveis do delinqüente;**
- IV - **co-herdeiro para garantia do seu quinhão ou torna da partilha;**
- V - **credor sobre o imóvel arrematado**

15. Registro da Hipoteca

O instrumento público apenas serve para manifestar a vontade. É o registro que efetiva a hipoteca. A lei não fixa prazo para que seja registrada a hipoteca, mas quanto antes, antes se terá o direito de preferência entre as hipotecas sobre o mesmo bem.

16. Extinção da Hipoteca

- I - pela extinção da obrigação principal;**
- II - pelo perecimento da coisa;**
- III - pela resolução da propriedade;**
- IV - pela renúncia do credor;**
- V - pela remição;**
- VI - pela arrematação ou adjudicação.**

UNIDADE 23 - DA ANTICRESE

1. Conceito.

O termo “anticrese” advém da palavra grega *antichresis*, de *anti* (contra) e *chresis* (uso), significando, etimologicamente, “uso contrário”, ou seja, uso da soma que tem o devedor contra o uso dos frutos e dos rendimentos que tem o credor anticrético.

Nasceu como desmembramento do penhor, pois no penhor do direito romano não se permitia usar a coisa empenhada.

É uma convenção, mediante a qual o credor, retendo um imóvel do devedor, percebe, em compensação da dívida, os seus frutos e rendimentos para conseguir a soma de dinheiro emprestada, imputando na dívida, e até o seu resgate, as importâncias que for recebendo.

Clóvis Beviláqua: “anticrese é o direito real sobre imóvel alheio, em virtude do qual o credor obtém a posse da coisa, a fim de perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida, juros e capital, sendo, porém, permitido estipular que os frutos sejam, na sua totalidade, percebidos à conta de juros”.

Partes.

Anticresista – devedor anticrético.

Credor anticrético.

Terceiro – é possível que a garantia seja dada por terceiro.

2. Objeto e Características

Seu objeto recai sobre coisa imóvel alienável, imóvel este que possa dar frutos.;

Requer a tradição real do imóvel. O credor tem a posse da coisa e pode retê-la até que a dívida seja saldada.

3. Frutos a conta dos juros.

A regra é que na anticrese os frutos sirvam para abater a dívida e por dívida se compreende o valor mais jûris, taxas etc. Porém, é possível se convencionar que a anticrese só abaterá os juros, mas neste caso, os jûris não podem ultrapassar o índice permitido em lei.

4. Cumulação da Anticrese com Hipoteca

Há um defeito na redação deste parágrafo, pois diz “quando a anticrese recair sobre bem imóvel”, dando a impressão que pode não recair sobre bem imóvel. Acontece que o objeto da anticrese é sempre bem imóvel.

5. Dever de guarda e manutenção.

O credor anticrético é administrador de coisa alheia. Deve conservar a coisa, independente de ser ele próprio quem está na fruição da coisa ou foi ela arrendada a um terceiro.

Cabe ao credor o pagamento dos impostos sobre a coisa.

6. Direito de seqüela

O bem dado em anticrese pode já estar ou ser penhorado posteriormente.

7. Remição da Anticrese.

O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitir-se-á, se for o caso, na sua posse.

1) Direitos e deveres do credor anticrético

2) Extinção da anticrese

Resolve-se este direito real de garantia:

- a) pelo *pagamento da dívida*, pois, sendo direito acessório, com a extinção da obrigação principal, desaparece também o ônus real.
- b) pelo *término do prazo legal* (CC, art. 1.423). Findo o prazo de quinze anos, contado da data do assento da anticrese no Registro Imobiliário competente, ter-se-á a *prescrição liberatória*;
- c) pelo *perecimento do bem anticrético* (CC, art. 1.509, §2º), em razão da falta do objeto;
- d) pela *desapropriação* (CC, art. 1.509, §2º);
- e) pela *renúncia do anticresista*;
- f) pela *excussão de outros credores*, quando o anticrético não opuser seu direito de retenção (CC, art. 1.509, §1º);
- g) pelo *resgate do bem dado em anticrese*, por ato do adquirente que, antes do vencimento da dívida, vem pagá-la em sua totalidade à data do pedido de remição e imitando-se na posse, se for o caso (CC, art. 1.510).