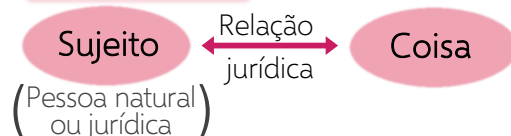


## CONCEITO

### DIREITO PESSOAL



### DIREITO REAL



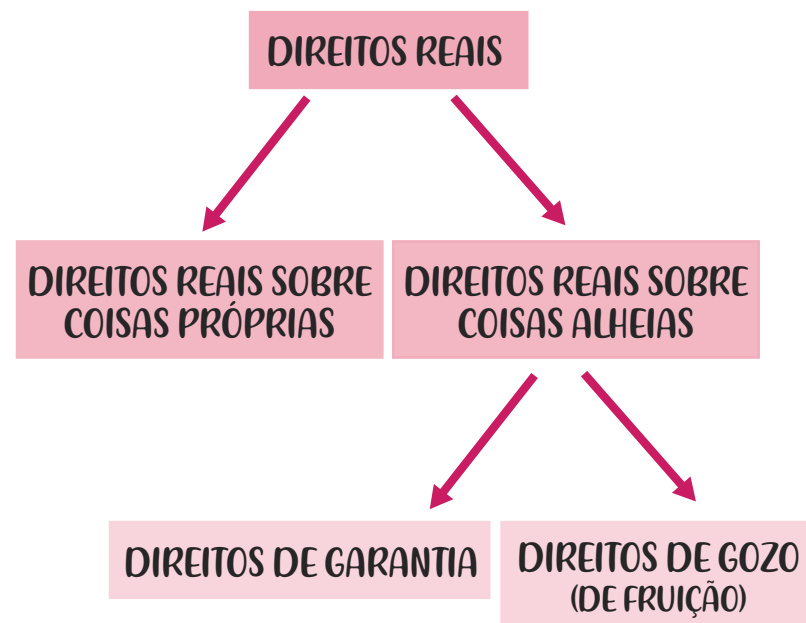
- Direitos reais são constituídos por **lei**.
- Segundo o **Código Civil**, são direitos reais:
  - propriedade
  - servidões
  - uso
  - direito do promitente comprador do imóvel
  - penhor
  - hipoteca
  - anticrese
  - concessão de uso especial para fins de moradia
  - concessão de direito real de uso
  - a laje
  - a concessão de direito real de uso
  - os direitos oriundos da imissão provisória na posse (concedida à União, aos Estados, ao DF, aos municípios ou às suas entidades delegadas) e a respectiva cessão e promessa de cessão

NOVIDADE!  
Lei 14.620/2023

O Código Civil **não** lista a "**posse**" como direito real! **PEGADINHA!**

# DIREITOS REAIS

## CLASSIFICAÇÕES



# DIREITOS REAIS

## = CLASSIFICAÇÕES DA POSSE =

Salvo prova em contrário, a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida

### QUANTO AO DESDOBRAMENTO DA POSSE

#### POSSE DIRETA (IMEDIATA)

- A pessoa possui a coisa materialmente.
- Ex.: locatário.

#### POSSE INDIRETA (MEDIATA)

- Exercida através de outra pessoa.
- Ex.: locador.



- A posse direta de quem tenha a coisa em seu poder temporariamente (Em virtude de direito pessoal ou real) não anula a indireta, de quem aquela foi havida.
- O possuidor direto pode defender sua posse contra o indireto.

### QUANTO À PRESENÇA DE VÍCIOS OBJETIVOS

#### POSSE JUSTA

- = Posse limpa
- A que **não** for **violenta**, **clandestina** ou **precária**.

#### POSSE INJUSTA (Pode ser defendida contra terceiros)

- = Adquirida de forma **violenta**, **clandestina** ou **precária**.

#### POSSE VIOLENTA

- = Obtida através de **esbulho**. (Força física ou moral)

#### POSSE CLANDESTINA

- = Obtida **às escondidas**, de forma oculta.

#### POSSE PRECÁRIA

- = Obtida com **abuso de confiança**.
- Como "esbulho pacífico" ou estelionato.
- Ex.: locatário de coisa móvel que não a devolve no final do contrato.

# DIREITOS REAIS

= CLASSIFICAÇÕES DA POSSE =

## QUANTO À BOA-FÉ SUBJETIVA

Importante quanto à percepção de frutos, retenção de benfeitorias e responsabilidade dos envolvidos

### POSSE DE BOA-FÉ

E enquanto o ignorar

- = Se o possuidor **ignora o vício** que impede a aquisição.
- Possuidor com justo título → tem a **presunção** de boa-fé.

### POSSE DE MÁ-FÉ

- = O possuidor tem conhecimento da **ilegitimidade** da sua posse.

## QUANTO AO TEMPO DA POSSE

### POSSE NOVA

- = Tem **até 1 ano**.

### POSSE VELHA

- = Tem **1 ano e 1 dia** ou mais.

## QUANTO À PRESENÇA DE TÍTULO

### POSSE COM TÍTULO

- = O possuidor tem um documento.

### POSSE SEM TÍTULO

- = O possuidor **não** tem uma causa representativa da transmissão do domínio.

## DIREITO DE DEFESA DA POSSE

### INTERDITOS POSSESSÓRIOS

CAUSA	AÇÃO
Ameaça (Risco iminente de perda da posse)	Ação de interdito proibitório
Turbação (Ataques constantes)	Ação de manutenção da posse
Esbulho (Efetiva perda do bem)	Ação de reintegração de posse

- O possuidor turbado/esbulhado **pode** { manter-se por **sua própria força**, desde que:
  - O faça logo
  - Limite-se ao indispensável
- A **alegação de propriedade** ou de outro direito sobre a coisa **não obsta** à manutenção/reintegração da posse.

## DIREITO DE PERCEBER OS FRUTOS

### POSSUIDOR DE BOA-FÉ

- Tem direito aos frutos percebidos, enquanto ela durar. Deve **restituir**:
  - Frutos pendentes quando cessar a boa-fé
    - despesas de produção/custeio.
  - Frutos colhidos por antecipação.

# DIREITOS REAIS

= EFEITOS DA POSSE =

## DIREITO DE RETENÇÃO SOBRE BENFEITORIAS

### POSSUIDOR DE BOA-FÉ

- Benfeitorias **necessárias** e **úteis**:
  - Tem direito à indenização (Valor atual)
  - Pode retê-las se não indenizadas
- Benfeitorias **voluptuárias**:
  - Tem direito à indenização (Valor atual)
  - Pode levantá-las, se não forem pagas (Se não prejudicar a coisa ao serem recolhidas)

### POSSUIDOR DE MÁ-FÉ

- Não** tem direito de **retenção**.
- Tem direito a **indenização** (Valor atual ou custo) somente pelas benfeitorias **necessárias**.

### POSSUIDOR DE MÁ-FÉ

- Responde por todos os frutos colhidos/percebidos **+** pelos que deixou de perceber por culpa sua.
- Tem direito às despesas de produção e custeio.

## DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

### USUCAPIÃO (Originária)

Tempo mínimo de posse	Hipótese
15 anos	Regra geral (Independente de título e boa-fé)
10 anos	Moradia do possuidor ou obras/serviços produtivos
5 anos	Zona rural $\leq 50\text{hc}$ + Subsistência ou trabalho + Não ter outro imóvel
5 anos	Zona urbana $\leq 250\text{m}^2$ + Para moradia + Não ter outro imóvel
2 anos	Zona urbana $< 250\text{m}^2$ + Posse exclusiva + Antes dividia com ex-cônjuge ou companheiro que o abandonou

### DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO (Derivada)

- A aquisição da propriedade imóvel só se opera com o registro do título no Cartório de **Registro de Imóveis** (Não basta o simples acordo de vontades)
- Enquanto não se registrar o título, o alienante continua como dono do imóvel.

### DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO (Originária)

- Pode ser
    - por fato natural
    - artificialmente
  - Por formação de ilhas
  - Por aluvião
  - Por abandono de álveo
- onstruções

# DIREITOS REAIS

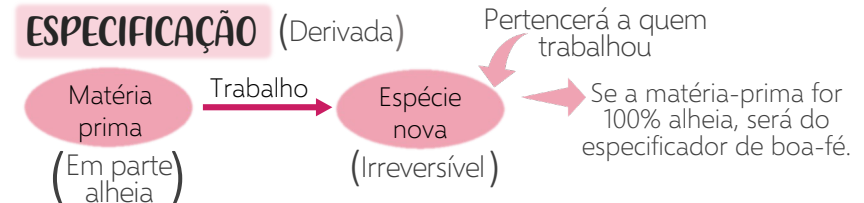
## = AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE =

## DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

### USUCAPIÃO (Originária)

- Posse mansa e pacífica por  $\geq 3$  anos + Justo título e boa-fé.
- Posse mansa e pacífica por  $\geq 5$  anos Independentemente de justo título e boa-fé.

### ESPECIFICAÇÃO (Derivada)



### CONFUSÃO, COMISSÃO E ADJUNÇÃO

(Mistura de líquidos) (Mistura de sólidos) (Aderência de uma coisa a outra)

- Coisas pertencentes a **diversos donos** se misturadas, confundidas e adjuntadas **sem** seu consentimento:
  - Separáveis → continuam a pertencer-lhes
  - Inseparáveis → cada um terá quinhão proporcional ao que tinha

### TRADIÇÃO (Derivada)

- "Propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição".
- = Entrega da coisa.
- Há casos em que é presumida.

## DA SUPERFÍCIE

- = Concessão pelo proprietário a terceiro, por tempo **determinado** (Código Civil) ou **indeterminado** (Estatuto da Cidade), para que utilize a propriedade para **construir** ou **plantar**.
- Pode ser **gratuita** ou **onerosa**.
- Mediante **escritura pública** registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- Em regra, **não** admite obras no **subsolo**.

## DAS SERVIDÕES

- = Direito de gozo, entre dois prédios.

Dominante  $\xrightarrow{\text{Impõe um encargo ao}}$  Serviente

- Ex.: servidão de passagem.
- Pode ser resultado de:
  - Vontade
  - Contrato
  - Testamento
- Deve ser levada a **registro** (Só se extingue com respeito a terceiro quando cancelada)
- O dono da servidão pode fazer todas as **obras** necessárias (Pelo dono do prédio dominante)

## DO USUFRUTO

- = Concessão a terceiro de direito de usar e **fruir** das **utilidades** e **frutos** de forma **temporária**, com **obrigação de conservar** a substância do bem.
- Sobre bens **móveis** ou **imóveis** (Mediante registro no C.R.I.)

# DIREITOS REAIS

= SOBRE COISAS ALHEIAS =

## DO USO

- = Concessão a terceiro de **direito de usar** a coisa e dela retirar todas as utilidades para atender a suas necessidades e de sua **família**.

Cônjuge, filhos solteiros, pessoas de seu serviço doméstico

Proprietário  $\xrightarrow{\text{Concede uso}}$  Usuário

- Mais limitado que o usufruto
- Aplicam-se, no que não for contrário, as disposições relativas ao **usufruto**.

## DA HABITAÇÃO

Gratuitamente

- = Direito **personalíssimo** de morar em um imóvel.
- Seu exercício **não** pode ser transferido.

Proprietário  $\xrightarrow{\text{Concede uso}}$  Habitante

- Constituído mediante **registro** no Cartório de Reg. de Imóveis.
- Aplicam-se, no que não for contrário, as disposições relativas ao **usufruto**.

Tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos

Nu proprietário  $\xrightarrow{\text{Concede uso e gozo ao}}$  Usufrutuário  
(Posse indireta) (Posse direta)

Não se pode transferir o usufruto por alienação, mas seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso

## ASPECTOS GERAIS

Vínculo real a seu cumprimento

- Vinculam uma **coisa** a uma **obrigação**
- Tipos:
  - Penhor
  - Anticrese
  - Hipoteca
- Somente por **aquele que pode alienar** o bem.
- Somente bens **alienáveis**.
- Coisa comum a **≥ 2 proprietários**:
  - Não pode** ser dada em garantia em sua totalidade **sem** o consentimento de todos.
  - Cada um **pode** individualmente dar em garantia real sua parte.
- Em regra, o pagamento de **≥ 1 prestação** da dívida **não** importa exoneração correspondente da garantia.  
(Salvo disposição expressa no título ou quitação)
- Especialização → requer a descrição do bem e os requisitos da dívida.
- Após o vencimento**: o devedor poderá dar a coisa em pagamento da dívida.
- É **nula** a "**cláusula comissória**".  
(Que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento)

## PENHOR

- Constitui-se pela **transferência** efetiva da **posse** (tradição).
- No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas continuam em poder do devedor



Direito **real** sobre coisa **móvel** ou **mobilizável**.  
m natureza **acessória**.

## ANTICRESE

- Transfere a posse do imóvel ao **credor** para que este **perceba**, em compensação da dívida, os **frutos** e **rendimentos**.
- O direito de retenção extingue-se após **15 anos** de sua constituição.
- Constituído por instrumento público ou particular **+** registro.
- Atualmente está em **desuso**.

## HIPOTECA

- Direito **real** sobre:
  - Coisa **imóvel** e acessórios
  - Domínio direto
  - Domínio útil
  - Estradas de ferro
  - Recursos naturais
  - Navios e aeronaves (Conforme lei especial)
  - Direito de uso especial para moradia
  - Direito real de uso
  - Propriedade superficiária
- Características:
  - Acessorialidade
  - Indivisibilidade
  - Publicidade
  - Especialidade
- Não** há transmissão da **posse** da coisa.
- É **nula** a cláusula que **proíbe** ao proprietário **alienar** imóvel hipotecado.  
(Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado)

**DIREITOS REAIS**  
**= DE GARANTIA =**