

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

DIREITOS REAIS

1 – Introdução

Segundo Beviláqua, “é o conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”. **Coisa é gênero do qual bem é espécie.** Bens são coisas que são suscetíveis de apropriação e contém valor econômico.

1.1 - Conceito

É o complexo das normas que atribuem prerrogativas sobre bens materiais ou imateriais e regulam as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Entre os bens imateriais constam-se, por exemplo, a propriedade literária, científica e artística (direito autoral), ou a propriedade industrial (marcas e patentes). Tais relações contêm três elementos: o sujeito ativo, a coisa, e a forma de poder detido ou disputado sobre a coisa, exatamente o que vai perante o homem consistir na posse ou na propriedade.

1.2 - Diferença entre direitos reais e direitos pessoais

	DIREITO PESSOAL	DIREITO REAL
SUJEITOS	ativo e passivo	somente ativo
AÇÃO	contra dada pessoa	contra quem detiver coisa
OBJETO	prestação positiva/negativa	coisa corpórea/incorpórea
LIMITE	ilimitado	limitado
GOZO	exige intermediário	entre titular e coisa somente
ABANDONO	não há previsão	gera efeitos
EXTINÇÃO	inércia	superveniência de titularidade
SEQUELA	não há previsão	gera efeitos
USUCAPIÃO	não há previsão	gera efeitos
POSSE	não gera direito	gera direito de usucapião
PREEMPÇÃO	não há previsão	gera efeitos

♣ Direito real: disposição, uso, fruição e gozo de titular em relação à coisa *erga omnes*. Relação jurídica real terá apenas um sujeito ativo, a coisa em questão e a forma de poder exercida ou disputada sobre a coisa.

♣ Direito pessoal: relação jurídica pessoal versará sobre direitos, tendo sujeitos ativos e passivos, um objeto (uma prestação) e um vínculo jurídico pessoal, que derivará de vontade direta ou indireta das partes.

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

1.3 - Características dos direitos reais

- a) vínculo que adere imediatamente à coisa, sujeitando-a diretamente ao seu titular;
- b) oponibilidade *erga omnes*: o direito real é um direito absoluto;
- c) direito de sequela: o poder de reivindicar a coisa onde quer que ela se encontre;
- d) direito de preferência: o crédito real prefere ao pessoal;
- e) são taxativamente estabelecidos pela lei, em número fechado (números *clausus*); os direitos pessoais, ao contrário, são infinitos;
- f) o direito real segue seu objeto onde quer que ele se encontre;
- g) exclusivo: não é possível instalar-se outro direito real aonde um já exista;
- h) só os direitos reais são suscetíveis de posse.

1.4 - Objeto dos direitos reais

Para que os bens possam ser considerados objeto do direito, devem ser:

- a) representados por um objeto capaz de satisfazer um interesse econômico;
- b) suscetíveis de gestão econômica autônoma; e
- c) ter capacidade para ser objeto passível de subordinação jurídica

Todos esses bens podem ser presentes e futuros ou corpóreos e incorpóreos.

REGIME CONSTITUCIONAL DOS DIREITOS REAIS

- indivisibilidade: Quinto, *caput*

- garantia: Quinto, XXII

- função social: Quinto, XXIII

- art. 6, §4

∞ a função social da propriedade é condição constitucional para a legitimidade das garantias dadas à propriedade; é a contraprestação dada pelo indivíduo, pelo direito real. Em não se cumprindo a função social, a propriedade perde sua inviolabilidade e garantia, dando oportunidade para perda de direitos reais (desapropriação). verificar dispositivos constitucionais de propriedade.

∞ o código civil diz que a propriedade deve atender suas finalidades econômicas e institui a desapropriação particular.

2 – Classificação dos direitos reais

O **único direito real sobre coisa própria é a propriedade**, que confere o título de dono ou domínio. Normalmente a propriedade é ilimitada ou plena, conferindo **poderes de uso, gozo, posse, reivindicação e disposição**. Mas pode também a propriedade apresentar-se de forma restrita, despojada de vários de seus atributos.

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

Todos os outros direitos reais são limitados e se exercem sobre coisa alheia (jus in re aliena). Referem-se geralmente a um direito de gozo ou garantia. Mas podem abranger outros aspectos, como, p. ex., o direito à aquisição da coisa.

Assim, permanece no novo código civil a clássica divisão:

- a) direitos reais **sobre coisas próprias, ilimitados e absolutos: só a propriedade.**
- b) direitos reais **sobre coisas alheias, limitados, restritivos e relativos:**
 - ♣ de **gozo**: enfiteuse, servidão predial, usufruto, uso, habitação, renda real;
 - ♣ de **garantia**: penhor, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária;
 - ♣ de **aquisição**: compromisso de compra e venda registrado.

A posse não é direito real, mas agente transformador. Ela é capaz de transformar-se em direito real.

2.1 – Propriedade X Posse

Propriedade é um direito sobre o qual formamos uma ideia ou imagem, portanto, é uma ficção. Tem-se o poder de direito sobre a coisa. Posse é um fato; mais precisamente um fato que interessa ao direito, um fato jurídico. Tem-se o poder de fato sobre a coisa.

Obrigação *propter rem*: a obrigação ligada à coisa, identificada como exclusiva do proprietário, aquele que tem direitos reais sobre ela. Exemplo: o pagamento do IPTU caberá sempre ao proprietário do imóvel.

3 – Posse e suas teorias

Em termos leigos, posse pode ser confundida com propriedade. Contudo, é entidade distinta. Pelo Código Civil, possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Savigny desenvolveu a **teoria subjetiva da posse**, que preconiza que "*posse é o poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e defendê-la contra a intervenção de outrem*". Savigny estabeleceu nesta teoria **dois elementos subjetivos** de posse: o **corpus**, a **detenção da coisa**, e o **animus rem sibi habendi** que é a **intenção de tê-la como sua** exercendo sobre ela direito de propriedade. **Para Savigny, a posse só se configurava pela união de corpus e animus**, excluindo-se do direito ao uso dos interditos possessórios os meros detentores. **A teoria de Savigny é contemplada no direito brasileiro pela usucapião constitucional.** Para Rudolf Von Ihering, tem posse aquele que age em relação à coisa como se fosse proprietário, ou seja, para estarem preenchidos os requisitos da posse **bastava o animus habendi**. Às ilações de Ihering, chamamos

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

teoria objetiva da posse; é o que norteia o instituto no CC. Esta teoria separa posse de propriedade e coloca a relação possessória a serviço integral da propriedade; ao proprietário, cabem todos os interditos possessórios além das faculdades de locar, alienar e etc.

As várias teorias da posse causam até hoje reflexos dentro do direito moderno. Parece tratar-se de um direito real, por ser um vínculo que liga uma coisa a uma pessoa e pela sua oponibilidade *erga omnes*. Mas há quem a entenda como fato e não como direito e, ainda, há quem diga que a posse é um direito obrigacional, ou um direito especial, *sui generis*. A jurisprudência assentou que **a posse não se aplica aos direitos pessoais**, por isso **não cabem interditos possessórios para salvaguarda de direitos de família, defesa de direitos decorrentes de contrato e outros**. A teoria incorporada pelo Código Civil é a de Ihering. Mas o conceito de posse do código se estende, criando a figura do "fâmulo da posse", ou seja, do "gestor da posse", "detentor dependente", ou "servidor de posse" em relação ao dono. Ele não pode invocar a proteção possessória competente.

Os atos de mera tolerância fundam-se nas relações de boa vizinhança ou familiaridade que não transmitem nem visam a transmitir direitos a ninguém, nem direitos possessórios; são concessões benévolas que podem ser revogadas a qualquer tempo.

4 – Classificação da posse

- ♣ posse originária: constituída de forma primeva.
- ♣ posse derivada: oriunda de cessão de direito real (exemplo: compra e venda de terreno).
- ♣ posse direta: ter poder sobre a coisa, temporariamente, por conta de direito real ou pessoal. É a materialidade da posse, derivada e temporária (exemplos: usufruto e aluguel).
- ♣ posse indireta: aquela que o proprietário conserva, por ficção legal, quando o exercício da posse direta é conferido a outrem, em virtude de direito pessoal ou direito real limitado (exemplos: usufruto e aluguel).

POSSE é a detenção de uma coisa em nome próprio. **Não se confunde o possuidor com o mero detentor**. O detentor também possui, mas possui em nome de outrem, sob cujas ordens e dependência se encontra, como o administrador em relação ao dono de fazenda, ou o inquilino em relação ao senhorio.

Nada impede que determinada coisa seja possuída em comum; nada impede que duas ou mais pessoas tenham posse sobre uma só coisa. A convergência

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

de direitos possessórios sobre um só objeto caracteriza a comosse, desde que os direitos estejam num mesmo patamar. Entre cônjuges, o patamar é a comunhão universal de bens; entre herdeiros, a partilha do acervo; e entre consórcios, nas coisas comuns (exceção: pessoas jurídicas). A comosse é classificada em **pro indiviso**, quando se tem a posse de uma parte não especificada de um todo juntamente com outros possuidores; ou **pro diviso**: quando é sobre certa parte determinada.

♣ posse justa: a posse que não for constituída mediante vício de aquisição da posse.

♣ posse injusta: aquela eivada de vícios de aquisição da posse, quais sejam:

⇒ Violência: se adquire a coisa pela força, real ou moral;

⇒ Clandestinidade: é aquela que se estabelece às ocultas, de forma traiçoeira e sem chance de resistência;

⇒ Precária se tem origem no abuso de confiança; cedida a título provisório.

Esses vícios não autorizam a aquisição da posse.

♣ boa fé e má fé: conceitos qualificadores de posse justa e injusta. É possuidor de boa fé aquele que ignora vício ou obstáculo impeditivo do seu exercício. A posse de má-fé é precisamente o inverso: o possuidor tem plena ciência dos obstáculos. Pode, ainda, haver má-fé se há confissão do possuidor afirmando que não tem, nem teve título; se há violência no esbulho; e/ou se há nulidade manifesta em seu título.

EXEMPLO: compra de imóvel de herdeiro aparente. O adquirente se torna possuidor de boa fé - ele ignora a situação do herdeiro aparente e acredita que a escritura é válida.

O possuidor de boa fé se tornará possuidor de má fé quando toma conhecimento dos fatos e não age como deveria mesmo que esteja a controvérsia *sub judice*. A boa fé é fato positivo, e sujeito ao ônus da prova.

♣ posse titulada: é aquela amparada por justo título, documento que seria hábil a conferir o direito de propriedade (transferir domínio), se não contivesse vício ignorado pelo adquirente. Nulidades absolutas, como o desatendimento à forma prescrita em lei, impedem atribuição de justo título.

♣ posse contínua e posse descontínua: contínua é a posse permanente, descontínua é a posse em que houve alguma interrupção.

♣ posse nova e posse velha: a posse nova é aquela instaurada em menos de ano e dia; posse velha, a instaurada em mais de ano e dia. A distinção de

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

posse nova e posse velha tem relação com as ações possessórias, ou meios de defesa da posse.

Princípio geral sobre o caráter da posse: presunção *juris tantum* – a posse guarda o mesmo caráter de sua aquisição, salvo prova em contrário.

5 – Efeitos da posse

- ◆ Presunção de propriedade: fundamento remoto da proteção possessória.
- ◆ Direito ao uso dos interditos: é o mais importante dos efeitos da posse.

A posse é um fato, que o direito protege como tal. O possuidor poderá assegurá-la por meio de ações próprias, típicas, sumárias, chamadas de **interditos**. Se o valor do imóvel não exceder 60 salários mínimos podem os juizados especiais apreciar a causa. A posse poderá ser defendida mediante esforço físico imediato à turbação, desde que observe a proporcionalidade da ação. **São ações possessórias típicas o interdito proibitório**, na ameaça da posse; ação de **manutenção da posse**, na turbação da mesma; e de **reintegração da posse**, se consolidado o esbulho. **TURBAÇÃO** é a agressão material dirigida a posse, cerceando seu exercício. O possuidor turbado pode exercer a legítima defesa da posse. **ESBULHO** é a tomada da posse com a exclusão total da posse do possuidor anterior. Aqui o possuidor vem a ser privado do direito à posse. O possuidor esbulhado pode usar de esforço para restituir-se na posse, por sua própria força, contanto que o faça logo.

O esbulho possessório capaz de acarretar a perda da posse constitui crime (art. 161 CP).

São ações possessórias atípicas a nunciação de obra nova, onde se verifica a salvaguarda de um direito real em detrimento de outro, que ameaça a integridade da coisa; os **embargos de terceiro**, onde se verifica a salvaguarda de um direito real ameaçado por terceiros, em relação jurídica estranha ao possuidor, sobre o qual recaem efeitos; e o **dano infecto**, onde se verifica a salvaguarda a salvaguarda de um direito real em detrimento de outro, que prejudica a coisa *de per si*.

Características das ações possessórias:

- a) fungibilidade - substituição da tutela possessória. O juiz poderá decidir pedido possessório diverso do expressado pelo autor, por exemplo, podendo deferir manutenção de posse, em que pese haver sido requerida reintegração de posse.
- b) cumulação de pedidos – autor poderá cumular pedidos de condenação do réu por perdas e danos, cominação de pena para caso de nova turbação ou esbulho, bem como o desfazimento de construção ou plantação. A lei,

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

entretanto, resguarda os direitos do réu quando tenha agido de boa-fé.

- c) natureza dúplice - o réu pode obter a mesma tutela perseguida pelo autor, bastando para isso contrapor pedido em sua própria contestação. Pedidos cumulados diversos dos possessórios somente poderão ser formulados em reconvenção, sendo esta inadmissível em relação aos pedidos possessórios por força do caráter dúplice das ações possessórias.
- ◆ direito de usucapião: dentro dos **requisitos da lei**
 - ◆ percepção dos frutos: frutos são as riquezas produzidas por bem patrimonial, oriundos da ação do homem sobre a natureza, como nos rendimentos de um capital. É a produção normal e periódica de alguma coisa, sem detrimento de sua substância. Podem ser naturais, industriais ou civis (ver parte geral). **Se o possuidor é de boa-fé, tem direito a percepção dos frutos, bem com à restituição das despesas de produção e custeio que houver despendido.** Por outro lado, **o possuidor de má-fé responde por todos os prejuízos que causou** pelos frutos colhidos e percebidos e pelos que por sua culpa deixou de perceber.
 - ◆ direito de retenção por benfeitorias: benfeitorias são **obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la, melhorá-la ou simplesmente, embelezá-la.** São três os tipos de benfeitorias: as necessárias, feitas para conservar a coisa; as úteis, que aumentam ou facilitam o uso da coisa; e as voluptuárias, que são de mero recreio ou deleite. **As indenizáveis são as úteis e as necessárias, mas ao possuidor de má-fé apenas assiste tal direito no caso das benfeitorias necessárias.** O direito de retenção é um direito negativo que **só o possuidor de boa-fé tem** e que consiste na **faculdade de sustar a entrega da coisa, até que se veja indenizado.** Para a retenção, é **necessária a existência de um crédito do retentor e relação de causalidade entre esse crédito e a coisa retida.**
 - ◆ responsabilidade pelas deteriorações: como no caso de indenização por benfeitorias, cumpre salientar a diferença entre o **possuidor de boa-fé** e o possuidor de má-fé. O primeiro **não responde pela perda ou deterioração da coisa.** O **possuidor de má-fé responde pela perda ou deterioração da coisa, ainda que accidental, salvo se provar que, do mesmo modo, se teriam dado.**

6 - Aquisição da posse

Adquire-se a posse dessas formas:

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

a) originária: quando está ausente ato de translaticidade.

b) derivada: quando existe uma posse anterior que é transmitida ao adquirente:

⇒ tradição: que pode ser efetiva ou real; simbólica ou ficta; ou consensual.

⇒ constituto possessório: tradição ficta, o ato pelo qual aquele que possuía em seu nome passa a possuir em nome de outrem (exemplo: o proprietário aliena a sua casa, mas nela permanece como representante do adquirente. Pelo constituto possessório, a posse desdobra-se em duas faces. O possuidor antigo, que tinha a posse plena e unificada se converte em possuidor direto, enquanto que o novo proprietário se investe na posse indireta, em virtude da convenção.

7 - Perda da posse

1. abandono: ato voluntário pelo qual o possuidor manifesta intenção de largar a coisa.
2. tradição: que se apresenta sob duas faces, a simples entrega da coisa sem intenção de transferir a posse (só para gestão ou administração por exemplo) e a entrega da coisa com a intenção de transmiti-la: verdadeira tradição do bem.
3. perda, destruição, ou por serem postas fora do comércio: a perda de coisa móvel. A destruição pode resultar de acontecimento natural ou caso fortuito. Como exemplos, a morte de uma vaca atingida por um raio, incêndio e outros. Por seu turno a extracomercialização pode se dar por motivo de ordem pública, de moralidade, de higiene e de segurança pública.
4. posse de outrem: ainda contra a vontade do possuidor, se este não foi mantido, ou reintegrado em tempo competente, tendo quedado-se inerte, permitindo que se fixe nova posse sobre a coisa, perde seu direito, que se extingue, para dar lugar a outro direito, em substituição ao primeiro.
5. constituto possessório: uma relação possessória preexistente e que constituía posse verdadeira é rebaixada à posição de mera detenção.
6. impossibilidade do exercício de um direito: CC., art. 1196.
7. desuso: CC., art. 1389, III.

8 – Propriedade e domínio

Propriedade é a condição em que se encontra a coisa – pertencente em caráter próprio e exclusivo a determinada pessoa. Em sentido amplo é um direito que recai tanto sobre coisas corpóreas como incorpóreas. Quando recai exclusivamente sobre coisas corpóreas tem a denominação peculiar de domínio. O direito de propriedade é então entendido como domínio; todavia, propriedade é gênero que compreende

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

toda a sorte de dominialidades, de dominação ou de senhorio individual sobre coisas corpóreas ou incorpóreas (conjunto de direitos reais e pessoais), enquanto que o domínio é espécie de propriedade que compreende somente os direitos reais.

O proprietário pode usar, gozar e dispor de seus bens, bem como reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. Para obter ou reaver a posse da coisa de sua propriedade, tem o proprietário à ação reivindicatória.

O direito de propriedade constitui o uso o gozo e a disposição integral dos bens. Os elementos constitutivos da propriedade são autônomos e não se confundem. A propriedade é plena quando o titular reúne todos os elementos legais, que são:

- a) jus utendi: direito de uso – exigir da coisa todos os serviços que ela pode prestar, sem alterar a substância;
- b) jus fruendi: direito de fruição – fazer frutificar a coisa e auferir-lhe os produtos;
- c) jus abutendi: direito de disposição – poder de consumir a coisa, de aliená-la, de gravá-la de ônus e de submetê-la ao serviço de outrem;
- d) direito de reaver a coisa: ao proprietário é assegurado tal direito por via de ação reivindicatória contra quem detenha injustamente o bem.

A propriedade do solo atinge tudo o que está acima ou abaixo da superfície, em toda a altura e em toda a profundidade, úteis ao seu exercício, excetuando os bens exclusivos de uso e exploração pela União Federal.

O domínio se subordina a limitações, seja pelo desmembramento dele ou pelos encargos que possam ser, eventualmente, trazidos à propriedade, e constituídos como direito real sobre coisa alheia. É adquirido por todos os meios de aquisição da propriedade.

A propriedade é limitada quando houver ônus real (enfiteuse, servidão predial, usufruto, uso, habitação, renda real, penhor, hipoteca, anticrese, compromisso de compra e venda), ou ainda quando houver **cláusula resolúvel**. O termo resolúvel é empregado no sentido de extinção ou revogação, no que se refere aos direitos ou obrigações. Juridicamente a resolução tem **a função de destruir ou desfazer os efeitos de um contrato**.

A propriedade poderá sofrer restrições de ordem administrativa (leis de zoneamento) ou afetas ao direito de vizinhança (a nunciação da obra, ou o dano infecto).

9 – Aquisição da propriedade imóvel

A propriedade pode ser adquirida pela acessão, pela usucapião, ou de forma derivada por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

ACESSÃO é um meio de aquisição da propriedade imóvel. Aquele que adquire

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

imóvel, é proprietário de tudo que lhe for acessório (dependente). São duas as formas de acessão: **natural, produzida exclusivamente pela natureza e estritamente ligada às águas** (formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo pelo rio); e **artificial, que tem ação humana** (construções e plantações). Frise-se que **a acessão sempre cria lago novo na propriedade, diferente da benfeitoria, que só agrega ao que já existe**. À acessão, se aplicam as regras de enriquecimento sem causa e de supremacia de interesse social, além da regra de acessoriedade. No CC, são 5 as hipóteses de formação de acessão.

1. construção em terreno próprio com material próprio
2. construção em terreno próprio com material alheio
 - ♣ boa-fé: cabe indenização do material ao dono
 - ♣ má-fé: cabe indenização do material + perdas e danos
3. construção em terreno alheio com material próprio
 - ♣ boa-fé: cabe indenização ao construtor
 - ♣ má-fé: o construtor não tem direito à indenização e está sujeito a perdas e danos

As indenizações não remetem ao valor gasto para a construção, mas ao valor agregado por ela à propriedade.

4. construção em terreno alheio com material alheio
5. construção em terreno alheio, de má-fé, com proprietário de má-fé - a má-fé do proprietário anula a má-fé do construtor; cabe indenização.

REGISTRO DE IMÓVEL é meio de **aquisição da propriedade em ato *inter vivos***, comumente uma **transferência de propriedade** (portanto forma de propriedade derivada), mediante **título translativo** (escritura pública) feito no cartório da circunscrição imobiliária onde se situa o imóvel, que deverá ter avaliação de valor venal igual ou superior a 30 salários mínimos. O registro do imóvel é **solene**, feito mediante **livre e correta manifestação de vontades**, trazendo segurança para a propriedade adquirida e manifestando a relevância do negócio para as partes.

Quando do compromisso de compra e venda, o notário elabora certidão com os dados concernentes, o **traslado**. **Para efetivar a propriedade, este traslado deverá ser depositado no cartório de registro de imóveis competente**, anotado no livro- protocolo pelo registrador, o que indicará prioridade no registro. A anotação do livro-protocolo é seguida de um exame de qualificação, que pode levar até 30 dias e corre risco de ter nota de devolução.

PRINCÍPIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

♣ **Inscrição:** registrar a propriedade é um direito do apresentante do título, portanto, para o registrador é um dever. Lembrando que esse dever é de qualificação, não obrigatoriamente de registro.

♣ **Prioridade:** a garantia ao apresentante do título à prioridade no registro, pela ordem cronológica de apresentação (protocolo). Caso não seja registrado, o cartório emitirá uma **nota de devolução** grampeada na capa do título para registro (que só pode ser emitida uma única vez) com os **vícios que precisam ser sanados, dando ao apresentante 30 dias para isso**. A prioridade continua nesses 30 dias ao apresentante, porém, se não se corrigir os erros no prazo, perde-se a partir daí a mesma.

Até 1973, o registro de imóveis era feito pela transcrição manual em livro próprio, recebendo ao término um número, que era o número da transcrição. A cada alienação recebiam um novo número de transcrição. Com a Lei 6.015/73, os que foram alienados (*vendidos, doados, permutados ou transferidos por sucessão hereditária*) receberam um número de matrícula, por ocasião do registro do título translativo, número este que sempre os acompanhará.

Esse número representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas através da averbação. Toda necessidade de averbação é lançada sob a forma de registros sucessivos: R1, R2, e assim sucessivamente.

♣ **Continuidade:** **somente se admite o registro de um título se a pessoa que nele aparece como alienante é a mesma que figura no registro como seu proprietário**. A quebra de continuidade é causa de nulidade de registro.

♣ **Especialidade:** **o título translativo deve corresponder exatamente ao descrito na matrícula**. Caso contrário, são duas as possibilidades: ou o registro está errado ou matrícula está errada. A verificação da **inconformidade do registro com o bem em si poderá acarretar vício no mesmo**, por inobservância dos princípios do registro de imóveis. Isso causa devolução de inscrições, bem como a necessidade de retificação do registro e notificação aos confrontantes (vizinhos) do imóvel. Pode-se retificar a matrícula, por ação de retificação de área; o registro, a ser feito pelo próprio registrador e a escritura, por meio de re-ratificação. Caso o antigo proprietário se negue a emitir nova declaração de vontade em obrigação de fazer, o comprador poderá acioná-lo e a sentença se prestará à re-ratificação.

♣ **Legalidade:** **o registro vale tanto quanto o ato registrado** e vice-versa. O registrador tem o dever de zelar pela validade dos registros lançados na matrícula. O

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

registrar não registrará nos casos de ilegalidade formal, e substancial. Existe dúvida sobre a aplicação deste princípio no que se refere a leis de ordem pública.

♣ **Territorialidade:** o registro **deverá ser feito no cartório da circunscrição imobiliária onde se situa o imóvel, sob pena de nulidade.**

PROCESSO DE DÚVIDA: procedimento de **natureza administrativa** solicitado pelo apresentante de registro ao **juiz corregedor de registros públicos**, acerca de **exigência do registrador demonstrada na nota de devolução**. É previsto pela Lei de Registros Públicos. O apresentante terá **30 dias para requerer a suscitação da dúvida**. O registrador terá **15 dias para resposta**. Caso a **sentença seja favorável ao registrador, não há registro** do título; se **favorável ao apresentante, o registro é feito**. Tem **15 dias para apelação**, o que será **juizado pelo Conselho Supremo da Magistratura**, que pode dar ou negar provimento. **A parte irressignada com a decisão do CSM poderá ingressar com medida judicial cabível.**

Todos os cartórios de títulos são obrigados a manter 2 livros de registros: o livro de indicadores reais (endereço) e o livro de indicadores pessoais (nome). Essas informações compõem o livro de registro geral. Os cartórios mantêm ainda o livro de registro auxiliar, onde se guardam informações sobre o imóvel, mas não sobre sua titularidade. Os pactos antenupciais são arquivados no registro auxiliar (ele trata do imóvel; determina quem é legitimado para as solenidades de aquisição e registro de determinado bem). Não existe cadastro nacional, estadual ou municipal de registros; os cartórios, porém, se organizaram de modo a prover tal serviço (nível estadual). Judicialmente, é possível obter dadas informações a nível nacional, mediante expedição de ofícios. Informações sobre registros: ANOREG

USUCAPIÃO é **aquisição de domínio pela posse continuada**. É uma **forma originária de aquisição de propriedade** móvel ou imóvel, porque rompe com a propriedade anterior. Tem dupla face: a prescrição aquisitiva e a prescrição extintiva.

- a) **prescrição aquisitiva: posse prolongada, predomina aquela força que cria.**
A prescrição aquisitiva cria um direito em favor de um novo titular e, pela via transversa, extingue a ação que teria em sua defesa o titular antigo.
- b) **prescrição extintiva: alguém se libera de uma obrigação pelo decurso do tempo, predomina aquela força que extermina.** Na prescrição extintiva, a força extintora extermina a ação que tem o titular e assim elimina o direito de propriedade.

Se a **força geradora prepondera sobre a força extintora**, temos a prescrição **aquisitiva**, o contrário gera a prescrição extintiva. A **força geradora tem feição**

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

positiva - como modo de adquirir a propriedade pela posse prolongada - e a **extintiva tem feição negativa** - consiste na perda da ação atribuída a um direito (meios de defesa da posse) pelo não uso dela em certo lapso de tempo.

Requisitos para a usucapião

- a) PESSOAIS: exigências quanto ao possuidor/adquirente e ao proprietário que a perde. **Todas as causas suspensivas ou interruptivas da prescrição descritas pelos arts. 197 a 204 do CC impedem a usucapião**, e serão as primeiras matérias de defesa a serem alegadas.
- b) REAIS: pertinentes aos bens que serão adquiridos, pois **nem todas as coisas são passíveis de aquisição por usucapião**, como os bens públicos. A súmula 340 do STF inseriu neste contexto os bens dominicais
- c) FORMAIS: elementos necessários e comuns do instituto, **previstos em lei** para a sua configuração.

Além das condições gerais da ação, é preciso analisar os requisitos específicos que cada tipo de usucapião exige.

♦ posse (*possessio*): posse é aquela que pode amparar-se nos interditos possessórios na hipótese de ser molestada. O possuidor que sinta ameaçada, turbada ou perdida a sua posse, tem a faculdade de defendê-la ou recuperá-la, através da ação possessória adequada. Mas **se a posse prolongar-se demais no tempo pode gerar o usucapião, é o que se chama posse *usucapionem*, que produz o importante efeito de gerar domínio.**

♦ tempo (*tempus*): **variam os prazos de acordo com o título que possa ter o possuidor, com o tipo de usucapião, bem como se as partes são ausentes ou presentes.**

♦ justo título (*titulus*): ato jurídico que, em tese, seria hábil a conferir o direito de propriedade, se não contivesse determinado defeito. O defeito pode ser alguma nulidade relativa, ou a outorga por quem não era dono da coisa (compra a *non domino*). Basta que o ato nele objetivado, revestindo forma própria, e formulado segundo as regras legais, seja de natureza a transferir a propriedade. É necessário somente que seja translativo da propriedade.

♦ boa-fé (*fides*): da boa-fé decorrente do justo título, depreende-se que a pessoa estava certa de haver recebido a coisa das mãos de seu verdadeiro dono e neste ânimo instituiu-se na posse.

A sentença procedente, reconhecendo a usucapião, valerá como título de propriedade e será registrada no Registro de Imóveis.

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

Modalidades de usucapião

Nossa legislação contempla as seguintes formas de usucapião:

a) Comum:

- ♣ Extraordinária: gera o domínio em **15 anos de posse mansa e pacífica do bem**. Não se exige boa fé e justo título, havendo presunção absoluta.
- ♣ Extraordinária com prazo reduzido: gera o domínio em **10 anos de posse mansa e pacífica do bem**, se o usucapiante houver estabelecido no imóvel a sua **moradia habitual**, ou nele realizado **obras ou serviços de caráter produtivo**.
- ♣ Ordinária: gera o domínio em **10 anos de posse mansa e pacífica do bem, com justo título e boa fé**.
- ♣ Ordinária com prazo reduzido: gera o domínio em **5 anos de posse mansa e pacífica do bem, com justo título qualificado e boa fé**. O justo título poderá ser qualificado se houver título aquisitivo oneroso e registro cancelado por vício, e o imóvel for moradia com posse pessoal e investimento econômico.

Na usucapião ordinária, cabe qualquer tipo de moradia bastará como requisito. Na extraordinária, a moradia é habitual; aquele tem que ser o lar do usucapiante.

b) Especial:

Todas as modalidades só serão concedidas uma vez. USUCAPIÃO NÃO ADMITE LITISCONSÓRCIO.

- ♣ Pro labore: gera o domínio em **5 anos de posse mansa e pacífica de área não superior a cinquenta hectares**, não exigindo justo título ou boa fé. O usucapiante **não poderá ser proprietário de outras coisas**, e terá de comprovar **que tornou tal terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia**. É a modalidade de usucapião que aplica a função social da propriedade, presente em todas as constituições brasileiras (com exceção do período militar).
- ♣ Lote urbano: gera o domínio em **5 anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta de área urbana de até 250m²**, não exigindo justo título ou boa fé. O usucapiante **não poderá ser proprietário de outras coisas**, e terá de comprovar que **tem lá sua moradia**. Modalidade espelhada do *pro labore*, sujeita à lei de parcelamento do solo (específica quanto a loteamentos e desmembramentos).

APÊNDICE: loteamentos urbanos

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

⊞ Para construção de empreendimentos imobiliários como Alphaville, é necessária a apresentação de projeto aos órgãos públicos, com os requisitos necessários para infraestrutura (zoneamento, estruturas de energia, abastecimento de água e gás, e afins). Em sendo aprovado, poderá ser oferecido pra venda e levado ao RI. Este, no entanto, é um procedimento longo e custoso, levando aos loteamentos clandestinos. Aqueles que adquirem esses imóveis tem problemas, pois esses loteamentos são irregulares; o morador nunca será proprietário do local. Não há como registrar título, pois faltará sempre o requisito da especialidade. A usucapião de lote urbano tenta remediar esta situação específica. A jurisprudência, no exame da modalidade, determina que seja observada a área útil, seja esta terreno ou construção.

- ♣ **Coletiva:** gera o domínio em **5 anos de posse mansa e pacífica de área urbana de até 250m²**, não exigindo justo título ou boa fé, **onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor**. A usucapião coletiva é a **única modalidade que admite litisconsórcio**; feita **especialmente para dirimir a propriedade de comunidades carentes** (favelas), determina a lei que os moradores dessas áreas constituam associação para representar todos em juízo, configurando litisconsórcio ativo. **Em sentença, será determinada aos usucapientes fração ideal do terreno** em que se situa a comunidade, **constituindo um condomínio especial**, podendo a associação cobrar do governo a infraestrutura concernente (zoneamento e afins) e lavrar as respectivas frações no registro de imóveis.
- ♣ **Administrativa:** modalidade inserida no ordenamento pelo programa Minha Casa, Minha Vida, que **autoriza o Município ou o Estado a promover a regularização fundiária de áreas urbanas irregulares ou ocupadas**. Isto ocorre por **levantamento técnico da área ocupada e assentamento da mesma no registro de imóveis**, oficializando a área clandestina e identificando possuidores, **entregando título de legitimação da posse**, que depois é assentado no registro de imóveis. **Em cinco anos, deverá haver registro da usucapião constitucional**. É chamada administrativa por não haver atividade jurisdicional.
- ♣ **Entre condôminos:** São dois os tipos de condomínio por lei: o voluntário e o incidental. O domínio, entretanto, incide sobre coisa que não foi dividida. A regra geral é a inexistência da usucapião no condomínio; a exceção, porém,

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

é verificada quando **o condômino afirma direito próprio sobre o imóvel negando o dos demais. Caso não haja manifestação dos condôminos, a prescrição aquisitiva será iniciada.** Pode-se interromper a prescrição por meio de notificação extrajudicial somente uma vez.

- ♣ **Entre cônjuges:** modalidade inserida no ordenamento pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Gera domínio em **2 anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre imóvel urbano de até 250m², usado para moradia, e cuja propriedade era dividida com cônjuge ou companheiro que tenha abandonado o lar.** Esta modalidade inova no tempo e no reconhecimento de direitos gerados pela união estável, além de conceder direitos a companheiros e cônjuges do mesmo sexo independentemente dos direitos de sucessão. Cônjuge e companheiro tem a meação legitimada e podem propor usucapião do restante do terreno. Problemas: a lei fala em posse direta, o que pressupõe a existência de uma posse indireta e traz a figura das ações possessórias, incidindo em proprietário. Abandono de lar impõe culpa da parte, omissão de dever de casamento, algo que a lei já não toma como relevante nas relações de família. Assim, a usucapião entre cônjuges introduz elemento subjetivo no procedimento, que poderá não ter contraditório (exemplo: vítima de abuso doméstico que deixa o lar poderá perder propriedade). A lei também não cuida da interrupção da prescrição.
- ♣ **Indígena:** modalidade de usucapião individual, que não se relaciona com a demarcação de reservas. Destina-se a **propriedade rural privada não superior a 50 hectares, cuja posse mansa, pacífica e com animus domini esteja nas mãos do indígena aculturado há 10 anos.**

A população indígena é regulada pelas leis 5371/67 e 6001/73. É importante lembrar que Estatuto do Índio e Estatuto da Terra tratam usucapião indígena; ambas estão em vigor, porém os prazos usucapiendos divergem, sendo necessário observar o mais benéfico ao indígena. Também é necessário avaliar a capacidade e incapacidade do índio (é aqui que incide a aculturação).

SOMA DA POSSE: a faculdade que se possui, numa ação de usucapião, de somar seu tempo de posse com o tempo de seu antecessor. É necessário, entretanto, avaliar o tipo de posse que se tinha antes (elas se contaminam).

- ◆ **triênio originário:** usucapião, acessão e esbulho
- coisas móveis: *res nullius* (nunca teve dono) e *res derelicta* (dono abandonou) - o direito civil chama as coisas sem dono de coisas vagas.

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

- ♦ triênio derivado: dividido em titularidade singular e universal
- singular: coisa determinada (permuta, doação, dação, compra e venda) - alienação em geral: coisas certas e determinadas. Soma facultativa (CC)
- universal: coisa indeterminada (herança)

Usucapião admite soma da posse quando a aquisição da posse é derivada, exceto se a posse exigida é pessoal (usucapião especial - lote urbano, *pro labore*, coletivo, entre cônjuges). Nesta hipótese, incide a exceção da exceção no direito sucessório da usucapião urbana, prevista no Estatuto da Cidade. Para a soma da posse, aplica-se o art. 1203 do CC.

- usucapião móvel ordinário: gera domínio em **3 anos de posse com justo título e boa fé**. Qualquer coisa móvel poderá ser submetida a usucapião. EXEMPLO: carro roubado e vendido a terceiro que nada sabe a respeito

- usucapião móvel extraordinário: gera domínio em **5 anos de posse mansa e pacífica, dispensando exigência de justo título e boa fé**.

10 – Condomínio

O **direito simultaneamente tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto**, incidindo num quinhão ideal de acordo com a força do direito próprio de cada um. Salvo poucas exceções, pode o condômino exigir a divisão amigável ou judicial da coisa comum a qualquer tempo, se esta for divisível. Se a coisa for indivisível, ou se tornar pela divisão imprópria ao destino, será a mesma vendida em leilão para a divisão, se não houver um ajuste melhor entre as partes.

Quanto à sua **formação**, o condomínio pode ser:

- a) voluntário: decorrente de contrato ou outro ato jurídico entre as partes, que estabelecem um bem em comum para uso e gozo, podendo ou não estipular seus quinhões.
- b) incidental: inesperado, como na herança deixada a vários herdeiros.
- c) legal: imposto por lei, como nas cercas, muros e valas, ou formação de ilhas.

Quanto à sua **necessidade**, o condomínio pode ser:

- a) ordinário: quando tem prazo de vigência, convencionado ou não;
- b) permanente: quando é perene pela própria natureza do bem e da relação jurídica que o gerou.

Quanto à **forma**, o condomínio pode ser:

- a) *pro diviso*: propriedade autônoma – cada condômino tem uma parte certa e determinada do bem.
- b) *pro indiviso*: aquela em que os condôminos têm a coisa sem especificação

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

determinada de partes ou direitos sobre tal bem.

O condomínio se estabelece quando uma coisa indivisa tem dois ou mais proprietários em comum. Seus direitos e deveres comportam a análise de dois pontos de vista:

- a) **entre os condôminos**, o direito de cada um se encontra limitado na medida de suas quotas. Cada condômino pode alienar a respectiva parte indivisa, respeitando o direito de preferência dos demais; poderá gravar a parte que lhe cabe, e não mais.
- b) **perante terceiros**, cada um é proprietário da coisa toda. Cada consorte pode reivindicar ou defender a posse da coisa toda. Ninguém pode ceder posse, uso e gozo, sem anuência dos demais. O condômino minoritário pode mover ação de despejo contra um inquilino, mesmo ante oposição do condômino majoritário.

11 - Usufruto

Direito de **fruição e gozo temporário da coisa alheia, com percepção dos frutos** e utilidades que a coisa produz. O usufruto recai sobre coisa fungível, tornando-se crédito. É um "quase usufruto". O proprietário não colherá os frutos civis, pois pertencem ao usufrutuário. Os títulos de crédito também se encaixam nisso.

Características do usufruto

- a) direito real sobre coisa alheia;
- b) temporário na medida em que não pode exceder a vida do usufrutuário ou ao prazo de 30 anos se aquele for pessoa jurídica, e por isso sujeito a condição resolutiva ou a termo;
- c) alienação é vedada, mas se permite cessão de exercício;
- d) impenhorável - a penhora poderá recair sobre frutos percebidos.

Incidência do usufruto

- a) bens imóveis: por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, deverá ser registrado no cartório de imóveis para ter efeito *erga omnes* e se estende aos acessórios da coisa e seus acrescidos;
- b) patrimônio: ônus poderá ser gravado pelo testador ou judicialmente;
- c) direitos: desde que sejam transmissíveis.

Espécies de usufruto

- a) Quanto à origem:

⇒ **legal**: em favor dos pais, sobre os bens dos filhos ainda sujeitos ao poder familiar (incapazes); em favor do cônjuge sobre os bens do outro, quando lhe competir tal direito (extinto usufruto vidual).

⇒ **convencional**: vontade das partes. O usufruto *inter vivos* deve ser lavrado no

ATENÇÃO: esta apostila foi elaborada pela aluna a partir das aulas ministradas durante o curso e NÃO possui chancela do professor. Estas são anotações pessoais e exclusivas, disponíveis para consulta, somente.

NÃO QUEIRA USÁ-LAS COMO GABARITO DE PROVA.

registro de imóveis e depende de aceite do usufrutuário. Apesar do caráter necessariamente gratuito, o usufruto comporta compensação, do usufrutuário ao nu-proprietário, pelos frutos civis que deixa de perceber. Essa compensação não poderá ser habitual, para não desvirtuar o negócio jurídico (transformar usufruto em locação). A *causa mortis* faz do legado um usufruto, em havendo testamento.

b) Quanto ao objeto:

⇒ próprio: quando recai sobre coisas inconsumíveis e infungíveis.

⇒ impróprio: quando recai sobre coisas consumíveis e fungíveis.

c) Quanto à sua extensão:

⇒ universal: recai sobre uma universalidade de bens;

⇒ particular: tem por objeto uma ou várias coisas determinadas;

⇒ pleno: abrange todos os frutos e utilidades sem exceções;

⇒ restrito: limitação ao direito.

d) Quanto à sua duração:

⇒ temporário: quando subordinado a termo;

⇒ vitalício: quando condicionado à morte do usufrutuário;

⇒ simultâneo: mais de uma pessoa

Direitos e deveres do usufrutuário

⇒ usar e fruir: proveito direto do bem;

⇒ administrar: gestão de uso sem alteração da destinação da coisa;

⇒ prestar caução: garantia para cumprimento da obrigação usufrutuária (conservação). A garantia é dispensada quando verificado usufruto legal, ou renúncia expressa pelo proprietário, ou *deducto*, que se configura na herança com usufruto reservado.

⇒ fazer inventário: é ônus do usufrutuário fazer contraprova de danos causados.

Extingue-se o usufruto pela morte do usufrutuário (se pessoa jurídica, a extinção ocorre com a **decretação de falência**). **No usufruto simultâneo, a morte de um dos usufrutuários acarreta a extinção do instituto somente no que tange ao falecido.** Decorre ainda do **termo de sua duração**, pela **cessação da causa que o originou**, pela **destruição da coisa**, pela **consolidação** (quando a mesma pessoa passa a ser o usufrutuário e o proprietário), pela **usucapião**, por **culpa do usufrutuário** (alienação, deterioração ou ruína da coisa) e pela **renúncia**.