Direitos Reais

3º ano - período noturno
2015

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Apresentação do Curso

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Indicações Bibliográficas

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais**)**

Critérios de Avaliação

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais**)**

Critérios de Avaliação

Prova – Peso 8

Seminários – Peso 2

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

DATA DA 1ª PROVA

15/09/15 – terça-feira

17/09/15 – quinta-feira

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

DATA DA 2ª PROVA

Designada pela instituição

novembro de 2015

(10 a 30/11/15 – período de provas – calendário)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

DATA DOS SEMINÁRIOS DO 1º BIMESTRE (DIREITOS REAIS)

22/09/15 – terça-feira

24/09/15 – quinta-feira

** Importante – é imprescindível a presença dos alunos nos seminários para o debate em sala com os colegas sob a orientação dos monitores. Será permitida a realização da atividade em outra turma, mas não será permitida a entrega do seminário fora das datas designadas a não ser nas hipóteses previstas em lei que autorizam as faltas do aluno (Decreto-lei nº 1.044, de 21 de outubro de 1969 e na Lei no6.202, de 17 de abril de 1975).

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

DATA DOS SEMINÁRIOS DO 2º BIMESTRE (DIREITOS REAIS)

03/11/15 – terça-feira

05/11/15 – quinta-feira

**** Importante – é imprescindível a presença dos alunos nos seminários para o debate em sala com os colegas sob a orientação dos monitores. Será permitida a realização da atividade em outra turma, mas não será permitida a entrega do seminário fora das datas designadas a não ser nas hipóteses previstas em lei que autorizam as faltas do aluno (Decreto-lei nº 1.044, de 21 de outubro de 1969 e na Lei no6.202, de 17 de abril de 1975).**

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais**)**

Direitos Reais

3º ano - período noturno
2015

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Introdução ao direito das coisas

- Composto por normas de ordem pública
- Poder jurídico direto e imediato sobre a coisa com exclusividade e contra todos
- Incide sobre bens corpóreos (os bens incorpóreos são regulados pelos direitos intelectuais, que são simultaneamente patrimoniais e extrapatrimoniais, ao contrário dos direitos reais que são exclusivamente patrimoniais)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Diferenças entre os direitos reais e obrigacionais

Reais

- Normas cogentes
- Coisa determinada
- Violação deriva de fato positivo
- Tende à perpetuidade
- Pode ser adquirido por usucapião
- Absoluto – só encontra sujeito passivo quando é violado

Obrigacionais

- Normas supletivas (em regra - exceções)
- O objeto pode ser genérico (determinável)
- Violação pode ocorrer de omissão
- Transitório

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Enumeração e classificação dos direitos reais

Direitos Reais sobre coisa própria

Propriedade

Direitos Reais sobre coisa alheia

- **Superfície**
- **Servidões**
- **Usufruto**
- **Uso**
- **Habitação**
- **Direito do promitente comprador**
- **Penhor**
- **Hipoteca**
- **Anticrese**
- **Concessão de uso especial para fins de moradia**
- **Concessão de direito real de uso**

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Características dos Direitos Reais

- ***Típicos***
- ***Taxativos***
- ***Absolutos***
- ***Perpétuos***
- ***Exclusivos***
- ***Dotados de sequela***
- ***Caracterizados por sua publicidade***
- ***Concedem preferência (direitos reais de garantia)***
- ***Podem ser desmembrados (elasticidade e possibilidade de consolidação).***

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Figuras Híbridas
“áreas cinzentas”

Obrigações “propter rem”
Ônus Reais
Obrigações com eficácia real

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Ônus Reais

Figuras Híbridas - “áreas cinzentas”

CAPÍTULO XVI - Da Constituição de Renda

Art. 803. Pode uma pessoa, pelo contrato de constituição de renda, obrigar-se para com outra a uma prestação periódica, a título gratuito.

Art. 804 do CC. O contrato pode ser também a título oneroso, entregando-se bens móveis ou imóveis à pessoa que se obriga a satisfazer as prestações a favor do credor ou de terceiros.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Obrigações “Propter Rem”

Figuras Híbridas - “áreas cinzentas”

Art. 1.277 do CC. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito **de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha**.

(...)

Art. 1.315 do CC. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

(...)

Art. 1.336 do CC. São deveres do condômino:

I - **contribuir para as despesas do condomínio** na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - **não realizar obras que comprometam a segurança da edificação**;

III - **não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas**;

IV - **dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes**.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Obrigação com eficácia real

Figuras Híbridas - “áreas cinzentas”

Art. 576 do CC. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

§ 1o O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

§ 2o Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Posse:

origem e evolução histórica.

Jus possessionis – posse formal

(direito de possuir – deriva da posse como poder sobre o bem)

Jus possidendi – posse causal

(direito à posse que decorre do direito de propriedade)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-SC - AC: 241074 SC 2009.024107-4, Relator: Jaime Luiz Vicari, Data de Julgamento: 18/05/2011, Sexta Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível - Timbó

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. EXISTÊNCIA DE EVENTUAL JUS POSSESSIONIS, FUNDADA EM CONTRATO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO. INTERDITOS QUE RECLAMA PORÉM A COMPROVAÇÃO DO JUS POSSESSIONIS, INEXISTENTE NA ESPÉCIE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Na ação de reintegração de posse, incumbe aos autores provar o exercício da posse sobre a área em litígio, o esbulho praticado pelos réus, a data do esbulho e a perda da posse. Ausente prova idônea desses requisitos, estampados no artigo 927 do Código de Processo Civil, a improcedência do pedido invocado na petição inicial é medida que se impõe. Distinção entre jus possidendi e jus possessionis. Inaplicabilidade da tutela interdital ao primeiro caso.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-SP - APL: 06007904920088260229 SP 0600790-49.2008.8.26.0229, Relator: Giffoni Ferreira, Data de Julgamento: 11/06/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/06/2013

IMISSÃO NA POSSE - IMÓVEL OBTIDO POR LEILÃO E ADJUDICADO PELO CONDOMÍNIO - AGENTE FINANCEIRO EM LEILÃO - PRETENSÃO EXERCITÁVEL PELO ADQUIRENTE COM BASE NO JUS POSSIDENDI CONTRA DETENTOR EM NOME DO ALIENANTE - CONSTITUCIONALIDADE DA LEI DE CONDOMÍNIOS - LEILÃO CONFIRMADO - AFORAMENTO DE AÇÃO ORDINÁRIA NÃO INIBE ESTE PEDIDO - QUESTÕES IRRELEVANTES BRANDIDAS NO APELO - INVOCAÇÃO DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO - SENTENÇA CONFIRMADA - APELO NÃO PROVIDO

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Conceito.

Natureza jurídica.

Elementos.
“Corpus” / “Animus”

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Teorias principais.

Teoria Subjetiva de Savigny

Art. 1238 do CC – possuir como seu um imóvel...

Teoria Objetiva de Jhering

(art. 1196 do CC – considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Sujeito e objeto da posse.

A questão da posse e os direitos pessoais.

Posse e Detenção
(Detenção = subordinação, dependência)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

As diversas espécies de posse:

posse "*ad usucapionem*", posse "*ad interdicta*“

(interditos possessórios = ações possessórias – interdito proibitório, manutenção de posse, reintegração de posse)

Posse direta e indireta

Posse de boa-fé e de má-fé

Posse justa e posse injusta

Posse injusta (*precária, clandestina e violenta*)

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

04. Aquisição e perda de posse.

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

06. Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias. Processo.

07. Usucapião: usucapião de imóveis, usucapião de móveis, usucapião de outros direitos reais.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Quando se adquire a posse ?

Art. 1.204 do CC. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível *o exercício, em nome próprio*, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Aquisição da posse

Modos originários de aquisição da posse

- **Não existe relação entre a posse atual e a posse anterior**

Apreeensão do bem - bem sem dono – abandonado *(“res derelicta”) ou que não bem que não foi apropriado por ninguém (“res nullius”)*

Exercício de um direito ex. servidão

Disposição da coisa ou do direito – o ato de disposição revela a exteriorização da propriedade.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Aquisição da posse

Modos derivados de aquisição da posse

- **Existe relação – há manifestação de vontade do possuidor anterior**

Art. 1.203 do CC Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

- Tradição
- Sucessão

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Quem pode adquirir a posse ?

Art. 1.205 do CC. A posse pode ser adquirida:

I - pela **própria pessoa** que a pretende ou por **seu representante**;

II - por **terceiro sem mandato, dependendo de ratificação**.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Efeitos secundários da posse:

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

a) o direito ao uso dos interditos possessórios;

b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;

c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;

d) o direito de ajuizar a ação de usucapião quando consumada a prescrição aquisitiva.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

Proteção Possessória

Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias.

Art. 1.210 do **CC**. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, **restituído** no de **esbulho**, e segurado de **violência iminente**, se tiver **justo receio de ser molestado**.

(...)

§ 2o **Não obsta** à manutenção ou reintegração na posse **a alegação de propriedade**, **ou de outro direito** sobre a coisa.

Art. 923 do CPC/73. Na pendência do processo possessório, é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio. (Redação dada pela Lei nº 6.820, de 16.9.1980)

Art. 557 do **CPC/15.** Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Parágrafo único. Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse **a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa**.

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)

TJ-MA - 8122012 MA , Relator: PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA, Data de Julgamento: 30/03/2012, MIRADOR

JUS POSSESSIONIS. JUS POSSIDENDI. SEPARAÇÃO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO PETITÓRIA NA PENDÊNCIA DE POSSESSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. 1. A posse, sendo uma coisa de fato, deve ser cuidadosamente separada de tudo o que se pode chamar direito ao petitório, exsurgindo, daí, a clássica distinção entre o jus possessionis e o jus possidendi. 2. Para preservar o jus possessionis enquanto instituição jurídica autônoma, o ordenamento pátrio, além de proibir a exceptio proprietatis no âmbito possessório, também vedou o ajuizamento de ação de reconhecimento de domínio enquanto estiver tramitando o processo possessório, ex vi do art. 923 do CPC. 3. Enquanto pendente a ação possessória, há uma condição suspensiva do exercício do direito de ação fundada na propriedade. 4. Agravo conhecido e provido. Unanimidade.

ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

Prof. Antonio Carlos Morato - Esta aula é protegida de acordo com o artigo 7º, II da Lei 9.610/98 (Lei de Direitos Autorais)