



# Direitos Reais

## (DCV0312)

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

3º ANO - PERÍODO NOTURNO  
2018



# Apresentação do Curso

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**

**Departamento de Direito Civil**

**Professor Doutor Antonio Carlos Morato**



# Indicações Bibliográficas

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

## Bibliografia Básica

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª ed. . revista, atualizada por: Luiz Edson Fachin (coord. Edvaldo Brito). Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito das Coisas. 17ª ed. São Paulo, Saraiva, 2016.

**MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. Curso de Direito Civil. v. 3. . 44ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.**

PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das Coisas. 3ª ed.. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.



# Critérios de Avaliação

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**

**Departamento de Direito Civil**

**Professor Doutor Antonio Carlos Morato**

# **Critérios de Avaliação**

**Prova – Peso 6**

**Seminários – Peso 4**

# DATA DO 1º SEMINÁRIO

**20/09/18 – quinta-feira – sala Frederico Steidel**

**\*\* 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 nº 6.202, de 17 de abril de 1975).**

# DATA DO 2º SEMINÁRIO

**18/10/18 – quinta-feira - sala Frederico Steidel**

**\*\* 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 nº 6.202, de 17 de abril de 1975 ).**

# **Será realizada UMA PROVA**

**Designada pela instituição**

**novembro de 2018**

**(início do período de provas do 3º ano – 08/11/18)**



# Direitos Reais

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**  
**Professor Associado Antonio Carlos Morato**

# 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)

# 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

# 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
- Laje

# 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).***

**Figuras Híbridas**  
**“áreas cinzentas”**

***Obrigações “propter rem”***  
***Ônus Reais***  
***Obrigações com eficácia real***

# Obrigações “propter rem”

## Código Civil / 2002

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

# Ônus Reais

**Código Civil / 2002**

**P A R T E   E S P E C I A L**

**LIVRO I - DO DIREITO DAS  
OBRIGAÇÕES**

**TÍTULO V**

**Dos Contratos em Geral**

**CAPÍTULO XVI**

**Da Constituição de Renda**

Art. 804. 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.

**Código Civil / 1916**

**TÍTULO III**

**DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

~~Art. 674. São direitos reais, além da propriedade~~

~~VI - As rendas expressamente constituídas sobre imóveis.~~

**CAPÍTULO XIII - DA CONSTITUIÇÃO DE RENDA**

~~Art. 1.424. Mediante ato entre vivos, ou de última vontade, e título oneroso, ou gratuito, pode constituir-se, por tempo determinado, em benefício próprio ou alheio, uma renda ou prestação periódica, entregando-se certo capital, em imóveis ou dinheiro, a pessoa que se obrigue a satisfazê-la.~~

# Obrigações com eficácia real

**Art. 576 do Código Civil: 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.**

# Obrigações com eficácia real

Art. 8º da Lei 8.245/91 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato **contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.**

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

# POSSE

# Posse:

origem e evolução histórica.

***Jus possessionis*** – posse formal

Juízo Possessório

(direito de possuir o bem que deriva do poder sobre este e que pode ser defendido por meio das ações possessórias)

***Jus possidendi*** – posse causal

Juízo Petitório

(direito à posse que decorre do próprio direito de propriedade)

**Conceito.**

**Natureza jurídica.**

**Elementos.**

**“Corpus” / “Animus”**

# Teorias principais

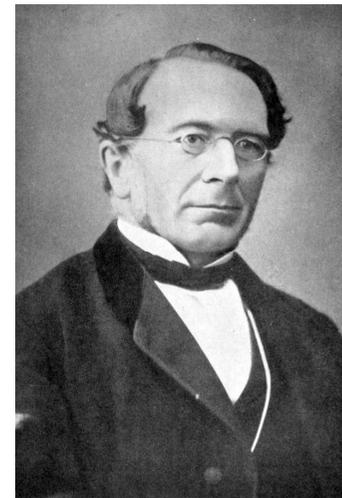
## Teoria Subjetiva de Savigny

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)



# **Agradeco a atencao de todos.**

**Professor Associado Antonio Carlos Morato**

