



# **CLASSIFICAÇÃO, CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS E FIGURAS HÍBRIDAS**

**DCV0314 – Direito das Coisas  
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo  
Professor Associado Antonio Carlos Morato**

# 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).**

# TIPICIDADE X Taxatividade

## CÓDIGO CIVIL DE 1916

### TÍTULO III DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 674. **São direitos reais**, além da propriedade:

- I - A enfiteuse.
- II - As servidões.
- III - O usufruto.
- IV - O uso.
- V - A habitação.
- VI - As rendas expressamente constituídas sobre imóveis.
- VII - O penhor.
- VIII - A anticrese.
- IX - A hipoteca.

## Código Civil de 2002

### TÍTULO II Dos Direitos Reais CAPÍTULO ÚNICO Disposições Gerais

Art. 1.225. **São direitos reais**:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - **o direito do promitente comprador do imóvel**;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese.
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; **(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)**
- XII - a concessão de direito real de uso; e **(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)**
- XIII - a laje. **(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)**

# TIPICIDADE X Taxatividade

## Decreto Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937

Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; (...)

Art. 4º Nos cartórios do registo imobiliário haverá um livro auxiliar na forma da lei respectiva e de acôrdo com o modelo anexo.

Nêle se registrarão, resumidamente:

a) por inscrição, o memorial de propriedade loteada;

b) por **averbação**, os contratos de **compromisso de venda** e de financiamento, suas transferências e rescisões.

Art. 5º A averbação atribue ao compromissário **direito real aponível a terceiros**, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

# Figuras Híbridas “áreas cinzentas”

**Obrigações  
“propter  
rem”**

**Obrigações  
com  
eficácia real**

**Ônus  
Reais**

# 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.**

**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.**

# Muito obrigado

**Professor Associado Antonio Carlos Morato**

