



DIREITOS REAIS

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

Apresentação do Curso

- Objetivos da disciplina
- Avaliação – Prova (8,0) + Seminário (2,0)
- Planejamento – uso do Moodle durante o semestre
- Indicações bibliográficas

Direito das Coisas

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

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

TJ-RS - AI: 70059720391 RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Data de Julgamento: 23/07/2014, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 30/07/2014

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. INCIDENTE DE IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE, USUFRUTO E FIDEICOMISSO. PENHORA. POSSIBILIDADE. OS GRAVAMES NÃO IMPEDEM A CONSTRUÇÃO, TENDO EM VISTA QUE OS ÔNUS REAIS DEVERÃO SER RESPEITADOS PELO EVENTUAL ARREMATANTE. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. . (Agravado de Instrumento Nº 70059720391, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 23/07/2014)

Em suas razões, sustenta o agravante a impossibilidade de penhora do bem imóvel em questão, tendo em vista a existência de gravame de usufruto e incomunicabilidade. Refere que as cláusulas foram dispostas quando ocorreu a doação do bem, ou seja, antes da ação executiva, sendo assim, plenamente válido o gravame. Não merece prosperar o que pretende a parte agravante.

Conforme se verifica dos documentos dos autos, verifica-se que as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade foram canceladas das áreas, permanecendo apenas os gravames de usufruto, incomunicabilidade e fideicomisso sobre parte da área.

Assim, entendo que correta a decisão da Magistrada singular, uma vez que reservou a parte do imóvel que possui cláusula de impenhorabilidade.

Os demais gravames, de usufruto e incomunicabilidade, não impedem a construção, tendo em vista que os ônus reais deverão ser respeitados pelo eventual arrematante. Ademais, é entendimento do Superior Tribunal de Justiça, considerando que a construção recairá sobre a parte pertencente ao cônjuge executado

Ônus Reais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

POSSE

Posse:

origem e evolução histórica.

Jus possessionis

posse formal – direito à posse – deriva do fato

Jus possidendi

posse causal – direito de possuir – tal direito é fundado em um título de propriedade

TJ-SC - AC: 838682 SC 2010.083868-2, Relator: Fernando Carioni, Data de Julgamento: 20/04/2011, Terceira Câmara de Direito Civil

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ACESSIO POSSESSIONIS. JUNÇÃO DE POSSES DE NATUREZA DIVERSA. JUS POSSESSIONIS E JUS POSSIDENDI. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. A *accessio possessionis*, para configuração da prescrição aquisitiva, pressupõe a homogeneidade das posses, de forma não ser possível ao prescribente somar a sua posse, amparada no *jus possessionis*, àquela exercida pelo proprietário, decorrente do *jus possidendi*.

(...) A respeito, Benedito Silvério Ribeiro destaca que "o direito que tem uma pessoa de exercer posse sobre a coisa cujo domínio já ostente é o denominado *jus possidendi*, traduzido como direito de possuir. É o caso do proprietário, que ostenta título aquisitivo registrado, decorrendo sua posse de um *jus possidendi*. O *jus possessionis* emerge do próprio fato da posse, sem relacionamento anterior, isto é, ausente título para possuir - *possideo quod possideo*. Assim, o possuidor, mesmo sem o *jus possidendi*, encontra na lei defesas para o estado de posse (interditos possessórios) e ainda, sendo a posse qualificada, com os componentes que direcionam à usucapião (*ad usucapionem*), conduzirá à propriedade" (*Tratado de usucapião*. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 669).

Outrossim, *a posse ad usucapionem*, que decorre do *jus possessionis*, é aquela exercida continuamente e de forma mansa e pacífica, bem como revestida de *animus domini*, em que o possuidor age como se proprietário fosse.

Com efeito, fácil visualizar que a posse do titular do domínio (*jus possidendi*) não se acha imbuída de *animus domini*, na medida em que este não necessita agir como se dono fosse, tampouco com a intenção de ter a coisa como sua, pois é ele o titular da propriedade.

JUS POSSESSIONIS E JUS POSSIDENDI



PODER JUDICIÁRIO
de Santa Catarina

POSSE

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)



Sujeito e objeto da posse.

A questão da posse e os direitos pessoais.

**Posse e Detenção
(Detenção = subordinação, dependência)**

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*)

POSSE JUSTA

Art. 1.200 do CC. É justa
a posse que não for
violenta, clandestina
ou precária

Quando cessa a violência ou clandestinidade ?

Art. 1.208 do CC. Não induzem posse os atos de **mera permissão ou tolerância** assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de **cessar a violência ou a clandestinidade.**

POSSE **NOVA** / POSSE **VELHA**

CPC/1973

Art. 924. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, **quando intentado dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho**; passado esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório

CPC/2015

Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo **quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho** afirmado na petição inicial.

TJ-SP - APL: 01560429620088260002 SP 0156042-96.2008.8.26.0002, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 24/02/2014, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2014

APELAÇÃO REINTEGRAÇÃO DE POSSE COMODATO ÔNUS DA PROVA POSSE PRECÁRIA USUCAPIÃO NÃO VERIFICADA PROCEDÊNCIA DA DEMANDA. - O Código Civil de 2002 repete a doutrina alemã de posse (artigo 1.196), cuja natureza é essencialmente fática. A ação possessória, com base na natureza fática da posse, apresenta "tríplice estrutura fática" causa de pedir, pedido e sentença fática; - Vedada a exceção de domínio, com fulcro nos artigos 1.210, parágrafo 2º, do Código Civil, e 923 do Código de Processo Civil; - Com relação à **posse precária**, **inexiste o ânimo de domínio, porque a precariedade nunca cessa e jamais produzirá efeitos jurídicos àquele que a mantém em nome de terceiro, como no caso do comodatário.** O conhecimento do domínio faz com que a posse seja exercida sem animus domini, de modo que não tem posse ad usucapionem o comodatário, que tem ciência do exercício da posse para terceiro; - Preenchimento regular dos requisitos legais à tutela possessória (artigos 333 e 927, ambos do Código de Processo Civil): posse anterior e esbulho possessório; **RECURSO NÃO PROVIDO.**

**POSSE
PRECÁRIA**



**TJ-PE - APL: 4021121 PE, Relator:
Francisco Eduardo Goncalves
Sertorio Canto, Data de Julgamento:
17/12/2015, 3ª Câmara Cível, Data de
Publicação: 14/01/2016**

**Apelação Cível. Ação de usucapião.
Posse precária. Locação. Ausência
de animus domini. Recurso não
provido. Decisão unânime. 1. O
apelante é mero detentor do bem em
questão e exerce posse injusta
porque precária, decorrente de
contrato de locação verbal. 2. Não é
possessório o ato de quem recebeu o
bem, por mera permissão ou
tolerância. Inteligência do art. 1.208
do CC. 3. Recurso não provido.
Decisão unânime.**

**POSSE
PRECÁRIA**



TRF-5 - AC: 29377720114058000, Relator:
Desembargador Federal José Maria Lucena, Data de
Julgamento: 12/12/2013, Primeira Turma, Data de
Publicação: 18/12/2013

**CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. BEM PÚBLICO. POSSE PRECÁRIA. 1. Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido, qual seja, o de declaração da aquisição do domínio, pela prescrição aquisitiva, de imóvel objeto de financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH. 2. Sobre essa possibilidade, a jurisprudência desta e. Corte de Justiça é pacífica no sentido de repelir a aquisição, via usucapião, de imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, em razão da natureza pública que esses bens assumem, porquanto financiados por meio de fundos públicos, além do caráter ilícito e precário da posse. Portanto, a qualidade pública desses bens é inerente ao fato de terem sido financiados com dinheiro público.
Apelação improvida.**

**POSSE
PRECÁRIA**



JUSTIÇA FEDERAL

TRF5

TJ-SP - APL: 00549493520108260224 SP 0054949-35.2010.8.26.0224,
Relator: Jacob Valente, Data de Julgamento: 14/12/2015, 16ª
Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação:
14/12/2015

POSSE CLANDESTINA

POSSESSÓRIA - Ebulho decorrente de ocupação clandestina do imóvel, de menos de ano e dia – Contestação em que se asseverou a aquisição dos direitos possessórios em 2008, fixando-se a residência no imóvel, fazendo-se jus à usucapião especial estabelecida no Estatuto das Cidades – Pretensão julgada procedente em primeiro grau de jurisdição, ante a convicção de que o esbulho adveio de clandestinidade e má-fé do réu, de modo que não teria direito à qualquer retenção – Irresignação recursal do réu insistindo que sua posse, somada à dos antecessores, é longa e pacífica, razão pela qual a usucapião se consumou, pedindo, alternativamente, o ressarcimento das benfeitorias que fez no imóvel – ESBULHO – Invasão clandestina do réu no imóvel do autor poucos meses antes de comunicado esse fato à autoridade policial – Documentos aparentemente forjados pelo réu para tentar legitimar a sua posse, inclusive apresentando-os na Prefeitura local para obter a transferência do IPTU para seu nome, permitindo, com isto, acesso a outros serviços públicos – Documentos e prova testemunhal produzida pelo autor robustos no sentido de que o imóvel estava completamente desocupado desde 2004, mas que era monitorado periodicamente pelo mesmo e por amigos até a data do esbulho – Notícia, ainda, que o imóvel estava penhorado em ação movida contra o autor, com base em caução real que prestou em contrato de locação de outro imóvel, no qual o depósito ficou no encargo do advogado da parte contrária, o qual também constatou o esbulho em agosto/2010 – Fatos que revelam que a posse do réu foi clandestina, de poucos meses, e tentada sua legitimação supostamente forjando-se documentos, de modo que a má-fé impede o direito de retenção ou a usucapião especial (artigos 1.220 do Código Civil e 9º da Lei 10.257/2001)– LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Alteração da verdade dos fatos pelo réu e a oposição de incidente de falsidade sobre documento que ele mesmo apresentou na Prefeitura, razão pela qual fica condenado a pagar multa em favor do autor de 1% sobre o valor atribuído à causa, devidamente corrigido, nos termos dos artigos 17, inciso II e VI, e 18 do C.P.C. – Sentença mantida – Apelação não provida, com sanção.*



**TJ-SC - AC: 162103 SC 2002.016210-3,
Relator: Luiz César Medeiros, Data de
Julgamento: 22/10/2009, Câmara
Especial Temporária de Direito Civil,
Data de Publicação: Apelação Cível
n. , de Papanduva**

**CIVIL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE
POSSE - ATOS DE VIOLÊNCIA -
CONVALESCIMENTO DO VÍCIO -
DESCABIMENTO DA PRETENSÃO
POSSESSÓRIA "Se o adquirente a
título violento, ou clandestino, provar
que a violência ou clandestinidade
cessaram há mais de ano e dia, sua
situação de possuidor é reconhecida,
e só será vencido no juízo petitório"
(Silvio Rodrigues).**

**POSSE
VIOLENTA**



**PODER JUDICIÁRIO
de Santa Catarina**

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.

Quando se adquire a posse ?

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

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.

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

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.**

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.

Agradeco a atencao de todos.

Antonio Carlos Morato

