

# **DIREITO DAS COISAS**

## **PROF. VANDER CHAVES**

### AULA 01 – PRELIMINARES

#### I – BENS E COISAS

#### II – DIREITO DAS COISAS

#### III – CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS (em contraposição com as dos direitos pessoais)

- a) Caráter absoluto
- b) Direito de seqüela
- c) Individualidade do objeto
- d) Exclusividade
- e) Tipicidade
- f) Taxatividade
- g) Permanência
- h) Preferência

Obs. 1: Sujeitos da relação jurídica (teoria realista x teoria personalista)

Obs. 2: Natureza das normas que disciplinam os direitos reais

#### IV – SITUAÇÕES INTERMEDIÁRIAS ENTRE OS DIREITOS PESSOAIS E OS DIREITOS REAIS

Obs.: Direito à coisa (*jus ad rem*)

- a) Obrigações *propter rem*
- b) Obrigações com eficácia real

#### V – CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS

- a) Quanto ao objeto
  - a. Direito sobre coisa própria (*jus in re propria*)
  - b. Direito sobre coisa alheia (*jus in re aliena*)
- b) Quanto à finalidade
  - a. Direito real de gozo ou fruição
  - b. Direito real de garantia
  - c. Direito real de aquisição
- c) Quanto à relação com outros direitos subjetivos
  - a. Direito principal
  - b. Direito acessório

**DIREITO DAS COISAS**  
**PROF. VANDER CHAVES**

AULA 02 – POSSE (1)

I – ETIMOLOGIA

II – TEORIAS DA POSSE

- a) Teoria subjetiva (Savigny)
  - b) Teoria objetiva (Ihering)
- Obs: O direito brasileiro

III – NATUREZA JURÍDICA

- a) Fato e direito (Savigny)
- b) Fato (Beviláqua)
- c) Direito (Ihering)

IV – DETENÇÃO (ex: art.1198)

V – QUASE-POSSE

VI – *JUS POSSIDENDI* e *JUS POSSESSIONIS*

VII – ESPÉCIES

- a) Direta / indireta (art. 1197). Obs: art. 70, II, do CPC
- b) Composse (art. 1199) Obs.: *pro indiviso / pro diviso*
- c) Justa / injusta (art. 1200)
- d) De boa-fé / de má-fé (art. 1201)
- e) *Ad interdicta*
- f) *Ad usucapionem*
- g) Nova / velha (art. 924 do Código de Processo Civil)

VIII – CONTINUIDADE DO CARÁTER DA POSSE (art. 1203)

Obs: precariedade

**DIREITO DAS COISAS**  
**PROF. VANDER CHAVES**

**AULA 03 – POSSE (2) – AQUISIÇÃO, PERDA E EFEITOS**

**I – AQUISIÇÃO (art. 1204)**

Teoria subjetiva / teoria objetiva

Art. 493 do CC/1916 e seus incisos

Aquisição originária/derivada. Obs: arts. 1206/1207

**II – QUEM PODE ADQUIRIR A POSSE (art. 1205)**

**III – CONSERVAÇÃO E PERDA (art. 1223).**

Art. 520 do CC/1916 e seus incisos

Posse de outrem (art. 1224 CC/2002 – 520, IV, CC/1916)

**IV – ATOS QUE NÃO INDUZEM POSSE (art. 1208). Tença.**

**V – EFEITOS**

1. Percepção dos frutos (art. 1214). Momento da percepção (art. 1215). Má-fé (art. 1216).
2. Perda ou deterioração da coisa (arts. 1217/1218)  
Presunção *juris tantum* de culpa do possuidor de má-fé
3. Benfeitorias (arts. 1219/1222)
4. Usucapião
5. Interditos

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

#### **AULA 04 – POSSE (3) – DEFESA DA POSSE**

##### **I – LEGÍTIMA DEFESA E DESFORÇO IMEDIATO (art. 1210, §1º)**

Imediatidade  
Moderação

##### **II – AÇÕES POSSESSÓRIAS EM ESPÉCIE (art. 1210, *caput*, CC/2002)**

Obs: legitimidade processual (art. 10, §2º, e arts. 62 e 69 CPC)

- Reintegração de posse
- Manutenção de posse
- Interdito proibitório

##### **III – AÇÕES POSSESSÓRIAS – CARACTERÍSTICAS**

- Fungibilidade (art. 920 CPC)
- Cumulabilidade de pedidos (art. 921 CPC)
- Natureza dúplice (art. 922 CPC)

##### **IV – JUÍZO POSSESSÓRIO E JUÍZO PETITÓRIO**

Delimitação da análise judicial

Obs: Arguição de propriedade. Art. 505 CC/1916, art. 923 CPC.  
Súmula 487 STF. Art. 1210, §2º, CC/2002.

##### **V – AÇÕES DE FORÇA NOVA E DE FORÇA VELHA (art. 924 CPC)**

Obs1: art. 508 do Código Civil de 1916

Obs2: Concessão de liminar (art. 928 CPC)

Obs3: Tutela antecipada (art. 273 CPC)

Obs4: Carência de idoneidade financeira do autor favorecido por liminar (art. 925)

##### **VI – OUTRAS AÇÕES ATINENTES À POSSE**

- Embargos de terceiro (art. 1046 CPC)
- Nunciação de obra nova (art. 934, I, CPC)
- Imissão de posse
- Ação de dano infecto (art. 1280 CC/2002)

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

AULA 05 – PROPRIEDADE (1) – Conceito e elementos. Aquisição da propriedade imobiliária. Aquisição pelo registro do título.

I – PROPRIEDADE: CONCEITO E ELEMENTOS (art. 1228, *caput*)

Obs1: Fruição (art. 1232)

Obs2: *Rei vindicatio*: ação reivindicatória, imissão de posse, ação declaratória e ação negatória. Obs: art. 472 CPC

II – CARACTERÍSTICAS / ATRIBUTOS

- Absoluta
- Plena (art. 1231). Obs: propriedade restrita ou limitada
- Exclusiva (art. 1231). Obs: condomínio
- Perpétua. Obs: propriedade resolúvel (art. 1359)
- Elástica

III – LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

- Espaço aéreo e subsolo (art. 1229)
- Minas e jazidas (art. 176, CF/88; art. 1230, CC/2002)
- Limitações administrativas
- Requisição administrativa (art. 1228, §3º)

IV - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (art. 5º, XXIII; e art. 170, III, CF/88; art. 1228, §1º, CC/2002). Limitação?

V – MODALIDADES DE AQUISIÇÃO

- Aquisição originária / derivada
- Aquisição a título singular / a título universal

VI – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL. AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO (arts. 1245/1247).

- Transferência da propriedade imobiliária / mobiliária no direito brasileiro. Caráter solene.
- Princípios do registro público:
  - o Publicidade
  - o Força probante
  - o Legalidade
  - o Continuidade
  - o Retificação (art. 1247, CC/2002; e 212 da Lei nº 6015/73)
  - o Responsabilidade
  - o Prioridade (art. 1246, CC/2002; e 191 da Lei nº 6015/73)
- Transcrição / inscrição / registro / averbação / matrícula / escritura pública. Obs: art. 167 da Lei nº 6015/73.
- Registro Torrens (art. 277/288 da Lei nº 6015/73)

**DIREITO DAS COISAS**  
**PROF. VANDER CHAVES**

AULA 06 – PROPRIEDADE (2) – Aquisição da propriedade imobiliária. Aquisição por acessão.

I – AQUISIÇÃO POR ACESSÃO (arts. 1248/1259 CC/2002 e Decreto nº 24643/34 – Código de Águas)

Obs: Aquisição originária / derivada

- Acessão natural / imóvel a imóvel
  - o Formação de ilhas (art. 1249). Obs: ilhas em águas públicas (art. 24, §1º, C.A.)
  - o Aluvião (art. 1250). Obs: aluvião em águas públicas (art. 16, §1º, C.A.)
  - o Avulsão (art. 1251)
    - Obs1: momento da aquisição
    - Obs2: descoberta (art. 21 C.A.)
    - Obs3: dano ao proprietário do prédio acedido
  - o Álveo abandonado (art. 1252). Obs: mudança por utilidade pública (art. 27 C.A.)
- Acessão artificial / móvel a imóvel
  - o Construções e plantações (art. 1253/1259). Obs: retenção

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

AULA 07 – PROPRIEDADE (3) – Aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião

#### **I – REQUISITOS GENÉRICOS DA USUCAPIÃO**

- *Res habilis* (Súmula 340 STF; art. 183, §3º; e art. 191, parágrafo único, CF/88; art. 102, CC/2002) Obs: art. 2º da Lei 6969/81: terras devolutas
- Posse *ad usucapionem*
- Posse mansa e pacífica
- Posse ininterrupta
- Tempo

#### **II – ESPÉCIES E REQUISITOS**

- Usucapião extraordinário (art. 1238)
- Usucapião especial rural (art. 1239 CC/2002, art. 191 CF/88)
  - Limitação de área
  - Ausência de propriedade sobre outro imóvel
  - Moradia
  - Produtividade
- Usucapião especial urbano (art. 1240 CC/2002, art. 183 CF/88, art. 9º da Lei 10257/2001 – Estatuto da Cidade)
  - Limitação de área
  - Ausência de propriedade sobre outro imóvel
  - Singularidade do direito de usucapir (art. 1240, §2º, CC/2002)
  - Moradia
- Usucapião ordinário (art. 1242)
  - Justo título e boa-fé
- Usucapião coletivo (art. 10 do Estatuto da Cidade; art. 1228, §§ 4º e 5º, CC/2002)

III – NATUREZA DA SENTENÇA DE USUCAPIÃO (art. 1241).  
USUCAPIÃO E DEFESA (Súmula 237 STF) Obs: art. 7º da Lei 6969/81 e art. 13 do Estatuto da Cidade

IV – ACESSÃO DE POSSES (art. 1243 e 1207)

V – CAUSAS OBSTATIVAS, SUSPENSIVAS E INTERRUPTIVAS (art. 1244)

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

AULA 08 – PROPRIEDADE (4) – Aquisição da propriedade móvel.  
Perda da propriedade.

#### **I – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL**

- Usucapião (arts. 1260/1262). Modalidade originária de aquisição.
- Ocupação (art. 1263). Modalidade originária de aquisição.
  - Obs1: Caça (arts. 594/598 CC/1916 e Lei nº 5197/67) e pesca (arts. 599/602 CC/1916 e Decreto-lei nº 221/67)
  - Obs2: Descoberta (arts. 1233/1237). art. 169, parágrafo único, II, CPB.
  - Achado de tesouro (arts. 1264/1266)
    - Obs1: Condomínio
    - Obs2: Tesouro em bem público
    - Obs3: Achado pelo possuidor direto
    - Obs4: art. 169, parágrafo único, I, CPB
- Tradição (art. 1267)
  - Real
  - Simbólica.
  - Consensual (constituito possessório, *traditio brevi manu*, *traditio longa manu* e restituição da coisa em poder de terceiro)
- Obs: Alienação *a non domino* (art. 1268, *caput*)
  - Superveniência de propriedade (art. 1268, §1º, CC/2002)
  - Título nulo (art. 1268, §2º, CC/2002)
- Especificação (arts. 1269/1271)
- Confusão, comistão e adjunção (arts. 1272/1274)

#### **II – PERDA DA PROPRIEDADE (art. 1275)**

Obs: Rol exemplificativo\*.

- Alienação (através do registro do título / tradição)
- Renúncia
- Abandono
- Perecimento da coisa
- Desapropriação

\* Usucapião, acessão, especificação etc.



# **DIREITO DAS COISAS**

## **PROF. VANDER CHAVES**

### **AULA 09 – ENFITEUSE**

I – CONCEITO (art. 678 CC/1916)

II – VEDAÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DE ENFITEUSES NO CC/2002 (art. 2038 CC/2002)

III – SUJEITOS

- Senhorio: titular do domínio direto
- Foreiro ou enfiteuta: titular do domínio útil

IV – OBJETO

- Terras não cultivadas (art. 680)
- Terrenos destinados à edificação (art. 680)
- Terrenos de marinha (Decreto-lei nº 9760/46).
  - Obs: Não é possível resgate. Obs: art. 2038, §2º, CC/2002

V – CARACTERÍSTICAS

- Perpetuidade (art. 679)
- Indivisibilidade (se não consentir o senhorio) (arts. 681 e 690, §2º).  
Obs: Co-enfiteuse / Cabecel (art. 690)

VI – EFEITOS

- Uso, gozo e disposição limitada do enfiteuta
- Foro, pensão ou cânon anual, certo e invariável (art. 678)
- Direito de preferência do senhorio em caso de venda ou dação em pagamento (arts. 683, 685 e 689). Obs: prazo
- Laudêmio, em caso de venda ou dação em pagamento. Obs: art. 688: não é devido laudêmio. Obs: art. 2038, §1º, I, CC/2002
- Direito de preferência do foreiro (art. 684)
- Tributos e ônus reais (art. 682)
- Doação, dação em dote ou permuta por coisa infungível (art. 688)

VII – EXTINÇÃO

- Deterioração do imóvel (art. 692, I)
- Comisso (art. 692, II). Momento do comisso. Súmulas 122 e 169 STF.
- Caducidade (art. 692, III)
- Consolidação. Ex: exercício do direito de preferência
- Resgate (art. 693). Súmula 170 STF.
- Perecimento do objeto
- Desapropriação
- Renúncia do enfiteuta (art. 687)
- Usucapião

VIII – SUBENFITEUSE (art. 694). Obs: art. 2038, §1º, II, CC/2002

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

#### **AULA 10 – SUPERFÍCIE**

I – CONCEITO (CC/2002, art. 1369, e Estatuto da Cidade – Lei nº 10257/2001, art. 21, *caput* e §1º)

II – SUJEITOS:

- Cedente ou proprietário
- Superficiário

III – OBJETO: Terreno nu ou em construção/plantação

IV – DIREITO DE SUPERFÍCIE. O ESTATUTO DA CIDADE E O NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO.

V – CARACTERÍSTICAS

- Direito real imobiliário (art. 1369, *caput*, e EC, art. 21, *caput*)
- Sujeito a registro (art. 1369, *caput*, e EC, art. 21, *caput*)
- Gratuito / oneroso (art. 1370 e EC, art. 21, §2º)
- Por prazo determinado / indeterminado (art. 1369, *caput*, e EC, art. 21, *caput*)

VI – SUBSOLO (art. 1369, parágrafo único, e EC, art. 21, §1º)

VII – REMUNERAÇÃO: Cânon (art. 1370)

VIII – ENCARGOS E TRIBUTOS (art. 1371 e EC, art. 21, §3º)

IX – TRANSFERÊNCIA: *Inter vivos* ou *causa mortis* (art. 1372, *caput*, e EC, art. 21, §§ 4º e 5º). Gratuitade (art. 1372, parágrafo único).

X – DIREITO DE PREFERÊNCIA (art. 1373 e EC, art. 22). Obs: Inobservância (art. 513 e ss., com adaptações).

XI – EXTINÇÃO

- Perecimento do objeto
- Consolidação. Ex: exercício do direito de preferência
- Desapropriação (art. 1376)
- Advento do termo final (art. 1374 e EC, art. 23, I) / Denúncia unilateral e vazia (art. 473 e parágrafo único)
- Descumprimento das obrigações contratuais pelo superficiário (EC, art. 23, II). Obs: não pagamento do cânon. Purgação da mora.
- Destinação diversa da prevista no contrato (art. 1374 e EC, art. 24, §1º)

XII – PROPRIEDADE DOS IMPLANTES APÓS A CONSOLIDAÇÃO (art. 1375 e EC, art. 24, *caput*)

# DIREITO DAS COISAS

## PROF. VANDER CHAVES

### AULA 11 – SERVIDÕES

#### I – CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES EM GERAL

- Pessoais / prediais
- Voluntárias / legais ou coativas. Obs: servidões administrativas.

#### II – CONCEITO (art. 1378). Prédio dominante e prédio serviente.

#### III – CONSTITUIÇÃO DAS SERVIDÕES (art. 1378/1379)

Obs: Legitimidade

- Contrato
- Testamento
- Destinação do proprietário
- Usucapião (art. 1379)

#### IV – MODALIDADES DE SERVIDÕES. EXEMPLOS.

- Rústicas
  - De passagem ou trânsito (*iter, actus, via*)
  - De aqueduto (*aquae ductus*)
  - De tirar água (*aquae haustus*)
- Urbanas
  - *Servitus cloacae*
  - *Servitus altius non tollendi*

#### V – CLASSIFICAÇÃO

- Gratuita / onerosa
- Positiva / negativa
- Aparente / não-aparente. Obs: servidão de trânsito. Súmula 415 STF.
- Contínua / descontínua

#### VI – CARACTERÍSTICAS

- Direito real sobre coisa imóvel alheia
- Envolve apenas abstenção ou tolerância. Obs: obras de conservação (arts. 1380/1382).
- Indivisibilidade (art. 1386)
- Atipicidade

#### VII – EFEITOS / EXERCÍCIO

- Legítimo exercício (art. 1383) e vedação do abuso (art. 1385), pela utilização adequada (§1º), gradação das servidões de passagem (§2º), com majoração dos ônus apenas excepcionalmente (§3º)
- Remoção (art. 1384)
- Defesa (ação confessória, ação negatória, ações possessórias – obs: art. 1213, nunciação de obra nova e usucapião)

#### VIII – EXTINÇÃO (arts. 1387/1388)

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

#### **AULA 12 – USUFRUTO, USO E HABITAÇÃO**

I – USUFRUTO. CONCEITO.

II – SUJEITOS:

- Usufrutuário
- Nu-proprietário

III – OBJETO (art. 1390): Coisas móveis / imóveis, corpóreas / incorpóreas, individuadas / universalidades

Obs: Usufruto impróprio (arts. 1392, §1º, e 1395 – bens consumíveis e/ou fungíveis; art. 1392, §2º – produtos)

IV – CONSTITUIÇÃO

- Ato *inter vivos* gratuito ou oneroso
- Testamento
- Usucapião (art. 1391)
- Lei (ex: art. 1689, I, e 1952, parágrafo único)

V – CARACTERÍSTICAS

- Direito real sobre coisa alheia móvel ou imóvel (art. 1390)
- Temporariedade (art. 1410 e incisos)
- Necessidade de registro (coisa imóvel) (art. 1391)
- Divisível. Obs: Co-usufruto. Direito de acrescer (art. 1411)
- Inalienabilidade (art. 1393). Cessibilidade do exercício.
  - Obs1: Alienação ao nu-proprietário
  - Obs2: Direitos reais de garantia
  - Obs3: Vedação do usufruto sucessivo (doação ou testamento com cláusula de inalienabilidade)

VI – DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO (arts. 1394 e ss.)

VII – DEVERES DO USUFRUTUÁRIO (arts. 1400 e ss.)

VIII – EXTINÇÃO (art. 1410)

IX – USO (arts. 1412/1413). Sujeitos: concedente e usuário.

X – HABITAÇÃO (arts. 1414/1416). Sujeitos: concedente e habitante. Ex: art. 1831

## **DIREITO DAS COISAS**

### **PROF. VANDER CHAVES**

#### **AULA 13 – PROP. RESOLÚVEL, PROP. FIDUCIÁRIA E PROMESSA IRRETRATÁVEL DE VENDA**

##### **I – PROPRIEDADE RESOLÚVEL (arts. 1359/1360)**

- Por implemento do termo ou condição (art. 1359)
  - Direito eventual / expectativa de direito
  - Ex: Alienação com pacto de retrovenda, fideicomisso, propriedade fiduciária
- Por causa superveniente (art. 1360)
  - Ex: Revogação de doação por ingratidão do donatário
  - Obs: Nulidade / anulabilidade

##### **II – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (arts. 1361 / 1368)**

- Conceito (art. 1361 CC e art. 22 da Lei nº 9514/97)
- Sujeitos:
  - Alienante fiduciário, devedor, fiduciante
  - Adquirente fiduciário, credor, fiduciário: legitimidade. Bem imóvel (art. 22, 1º, da Lei nº 9514/97).
- Objeto: Coisa móvel infungível / imóvel
- Constituição: Contrato com pacto de alienação fiduciária (art. 1362)
- Efeitos
  - Depósito (art. 1361, *caput*, e art. 1363)
  - Nulidade da cláusula comissória (art. 1365). Consolidação (§ ún.)
  - Propriedade superveniente (art. 1361, §3º)
  - Sub-rogação da propriedade fiduciária (art. 1368 CC e art. 28 da Lei nº 9514/97)
- Extinção
  - Pagamento da dívida garantida (art. 25 da Lei nº 9514/97)
  - Propriedade plena do fiduciário (consolidação)
    - Art. 1364 e 1366. Busca e apreensão. Preço justo. (bem móvel)
    - Art. 27 da Lei nº 9514/97. (bem imóvel)

##### **III – DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR DE IMÓVEL (arts. 1417/1418)**

- Conceito
- Sujeitos
  - Promitente vendedor / promitente
  - Promitente comprador / promissário
- Objeto: coisa imóvel
- Constituição: contrato de promessa de compra e venda. Registro.
- Efeitos (arts. 1417/1418)

# **DIREITO DAS COISAS**

## **PROF. VANDER CHAVES**

### AULA 14 – DIREITOS REAIS DE GARANTIA – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### I – CARACTERES GERAIS

- Penhor
- Hipoteca
- Anticrese

**Obs: direitos reais de garantia x propriedade fiduciária**

#### II – CARACTERÍSTICAS

- Garantia (art. 1419)
- Acessoriedade
- Indivisibilidade (art. 1421)
- Especialidade (arts. 1424 e 1430)
- Preferência (art. 1422). Obs: créditos trabalhistas e fiscais (§ ún.)
- Prioridade (hipoteca) (art. 1422)
- Remição (ex: art. 1429)

#### III – EXCUSSÃO (art. 1422)

#### IV – VEDAÇÃO DO PACTO COMISSÓRIO (art. 1428). Dação em pagamento (§ ún.)

#### V – GARANTIA PRESTADA POR TERCEIRO INTERVENIENTE (art. 1427)

#### VI – LEGITIMIDADE PARA GRAVAR (art. 1420)

- Propriedade superveniente (§1º)
- Coisa em condomínio (§2º)

#### VII – OBJETO (art.1420). Obs: cláusula de inalienabilidade

#### VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO (art. 1425). Obs: art. 1426 (juros) e art. 333, II

#### IX – EXTINÇÃO

- Pagamento
- Renúncia do credor
- Excussão
- Remição