INSTITUTO LUIZ MÁRIO MOUTINHO

FACULDADE NOVA ROMA

Curso de Direito Imobiliário

Módulo 1 – Parte Geral

© **2016** Prof. Dr. ***Ivanildo Figueiredo***

Mestre e Doutor em Direito Privado (UFPE)
Especialista em Direito Registral Imobiliário (PUC-MG)
Professor da Faculdade de Direito do Recife (UFPE)
Professor da Escola Judicial do Tribunal de Justiça de Pernambuco (ESJUD)
Professor da Escola Superior da Advocacia (ESA-OAB/PE)

Programa do Curso

1) Introdução ao direito imobiliário.
2) Propriedade imobiliária.
3) Direitos reais.
4) Contratos imobiliários.
5) Registro imobiliário.

Bibliografia sugerida

- Hercules AGHIARIAN, **Curso de Direito Imobiliário**, Atlas, 2013.
- Ivanildo FIGUEIREDO, **Direito Imobiliário**, Atlas, 2010.
- Orlando GOMES, **Direitos Reais**, Forense, 2004.
- Gabriel JUNQUEIRA, **Teoria e prática do Direito Imobiliário**, Edipro, 2011.
- Bruno MATTOS E SILVA, **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**, Atlas, 2013.
- CAIO MÁRIO da Silva Pereira, **Instituições de Direito Civil**, vo. IV, Forense, 2008.
- Luiz Antonio SCAVONE JUNIOR, **Direito Imobiliário – Teoria e Prática**, Forense, 2014.

Matéria imobiliária no Código Civil e na legislação complementar

- Posse e propriedade.
- Direitos reais.
- Aquisição e transmissão da propriedade imobiliária.
- Contratos imobiliários.
- Registro de imóveis.
- Loteamento e parcelamento do solo.
- Construção civil e incorporação imobiliária.
- Condomínio edilício.
- Locação de imóveis.

Disciplina de regulação da propriedade

Código Civil de 2002

Regime geral - Direito das Coisas → É o ramo do direito privado que regula, a partir do Código Civil (artigos 1.196 a 1.510), a aquisição dos bens móveis e imóveis pelas pessoas, físicas ou jurídicas, e o modo de sua exploração econômica.

Direito das Coisas no Código Civil

TÍTULO	OBJETO	ARTIGOS
I	Posse	1.196 a 1.224
II	Direitos reais	1.225 a 1.227
III	Propriedade	1.228 a 1.368
IV	Superfície	1.369 a 1.377
V	Servidões	1.378 a 1.389
VI	Usufruto	1.390 a 1.411
VII	Uso	1.412 e 1.413
VIII	Habitação	1.414 a 1.416
IX	Promitente Comprador	1.417 e 1.418
X	Penhor, Hipoteca e Anticrese	1.419 a 1.510

Sub-ramos especiais do Direito das Coisas

- Direito Imobiliário
- Direito Agrário
- Direito Urbanístico
- Direito Habitacional
- Direito Predial
- Direito Registral Imobiliário

Direito Imobiliário

É o conjunto das normas jurídicas que disciplinam as relações patrimoniais dinâmicas, que têm por objeto os bens imóveis, contratos, negócios e operações imobiliárias e o sistema de registro público correspondente.

Pontes de Miranda
(1892-1979)

"*O direito imobiliário é a parte do* ***direito das coisas*** *que trata das regras jurídicas sobre propriedade dos bens imóveis*" (Pontes de Miranda)

- **Direito agrário** → É a disciplina das atividades de uso da terra e da propriedade rural, da produção agro-pastoril, de reforma agrária e dos contratos rurais (Estatuto da Terra – Lei 4.504/1964).
- **Direito urbanístico** → Conjunto de normas e medidas de ordem pública, de direito administrativo, destinado a organizar e regular a utilização dos espaços urbanos, o uso e ocupação do solo e as limitações ao direito de construir (Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001; Planos Diretores).
- **Direito habitacional** → Normas e programas do governo para a política habitacional, os contratos de financiamento imobiliário e incentivo à construção de casas populares (Sistema Financeiro da Habitação - SFH – Lei 4.380/1964; Programa Minha Casa Minha Vida – Lei 11.977/2009).

- **Direito predial** → Tem por objeto a disciplina da construção civil, da incorporação imobiliária, instituição de condomínios, uso e locação de prédios residenciais e comerciais (Lei de Condomínio e Incorporações – Lei 4.591/1964).

- **Direito registral imobiliário** → Regula os atos administrativos e judiciais de registro da propriedade imobiliária pelos cartórios de imóveis (Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/1973).

Posse e propriedade

Princípios e normas constitucionais incidentes

- **Art. 5º, XXII** – Garantia do direito de propriedade.
- **Art. 5º, XXIII** – Função social da propriedade.
- **Art. 170, III** – Função social da propriedade na atividade econômica.
- **Art. 182** – Diretrizes da política de desenvolvimento urbano e das funções sociais das cidades.
- **Art. 184** – Desapropriação para fins de reforma agrária.

Legislação infra-constitucional de regulação da propriedade e dos negócios imobiliários

- **Código Civil de 2002 –** Regime jurídico do Direito das Coisas – Livro III – arts. 1.196 a 1.510.
- **Lei 4.380/1964** – Sistema Financeiro da Habitação.
- **Lei 4.504/1964** – Estatuto da Terra.
- **Lei 4.591/1964** – Condomínio e incorporações.
- **Lei 6.015/1973** – Lei de registros públicos.
- **Lei 9.514/1997** – Sistema Financeiro Imobiliário.
- **Lei 9.636/1998** – Terrenos da União e de marinha.
- **Lei 10.257/2001** – Estatuto da Cidade.
- **Lei 10.931/2004** - Patrimônio de afetação.
- **Lei 11.481/2007** – Regularização fundiária.
- **Lei 11.977/2009** - Programa Minha Casa, Minha Vida

Definição de bem imóvel

(Código Civil 2002)

***Art. 79**. São **bens imóveis** o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.*

***Art. 80**. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:*

*I - os **direitos reais** sobre imóveis e as ações que os asseguram;*

*II - o direito à **sucessão aberta**.*

Direito de propriedade

Propriedade plena → Resulta de **relação de domínio** sobre um imóvel (*dominus*), com caráter de exclusividade e oponível *erga omnes* perante terceiros, com natureza perpétua vinculada à vontade do proprietário.

Propriedade = Domínio

Limitação da propriedade imobiliária: Decorre de fatores de ordem pública e de interesse social, de direitos reais restritivos e ainda pela coexistência com os direitos dos confrontantes e da comunidade.

Propriedade, direitos reais e posse na doutrina

Propriedade → Relação de domínio e direito real ilimitado; o direito de propriedade, todavia, pode ser limitado em razão de direitos de terceiros.

Direitos reais limitados → São direitos aquisitivos, de garantia ou de fruição, de abrangência parcial sobre a coisa (*jus in re aliena*).

Posse → Não é direito real, mas situação de fato, que produz direito pessoal (*jus possessionis*).

Exercício do direito de propriedade no Código Civil de 2002

***Art. 1.228**. O proprietário tem a **faculdade de usar, gozar e dispor da coisa**, e o **direito de reavê-la** do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

Direito de uso e fruição

Poder de disposição

Ação reivindicatória

Limitações ao direito de propriedade pelo exercício da função econômica e social

(Art. 1.228 do Código Civil de 2002)

§ 1º **O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (Lei 6.938/1981; Lei 9.605/1998).

Uso indevido da propriedade, expropriação e usucapião social

(Art. 1.228 do Código Civil de 2002)

§ 2º. <u>São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade</u>, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

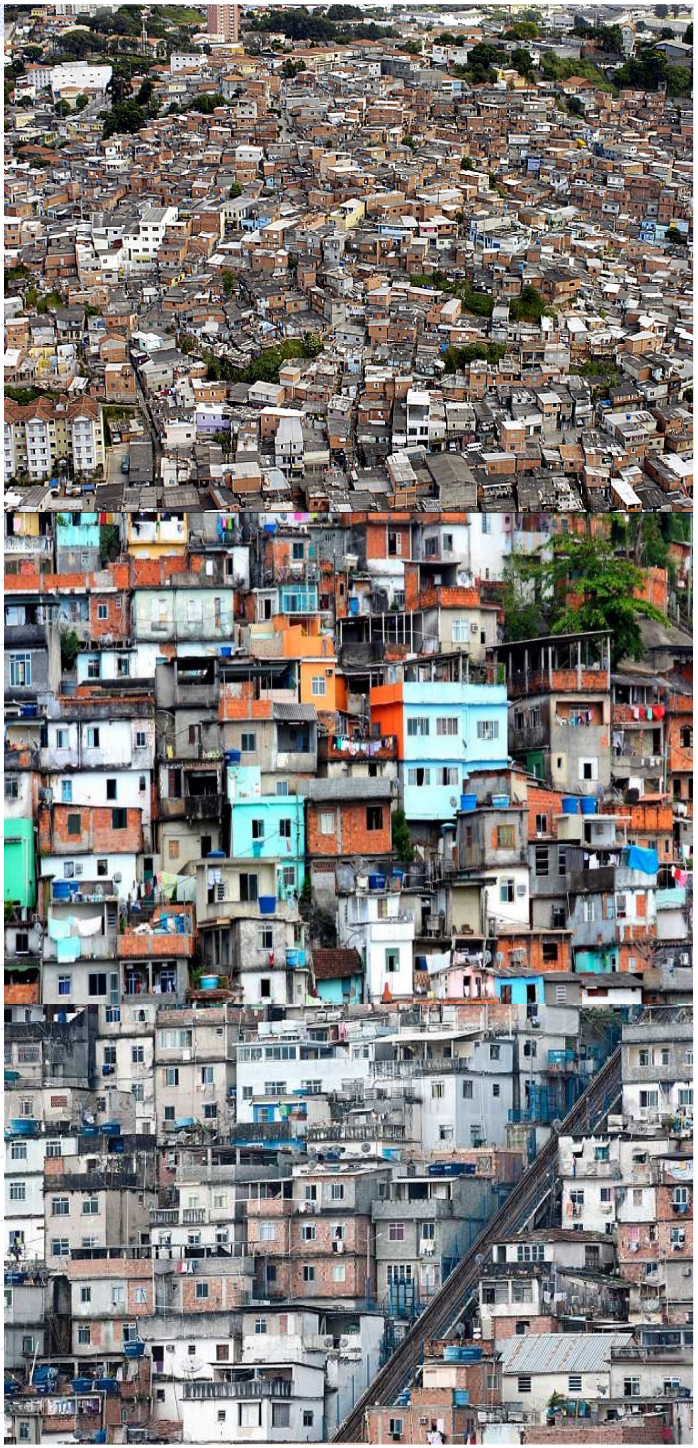
§ 3º. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de **<u>desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social</u>**, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

Desapropriação: Constituição Federal, art. 5º, XXIV – "a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição";

Usucapião social especial

(Art. 1.228 do Código Civil de 2002)

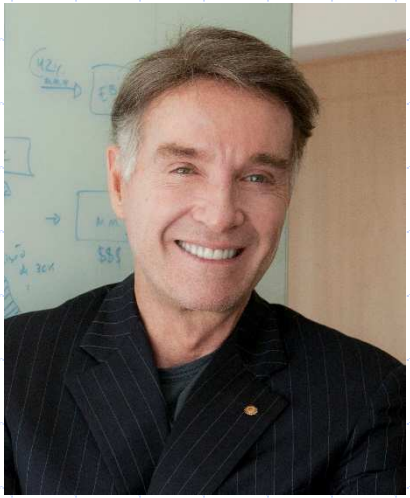
§ 4º. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.



Direitos Reais e Direitos Pessoais

Direito real: representa o poder da pessoa **(sujeito ativo)** sobre uma coisa **(*res*, objeto)**, em uma relação jurídica direta, sem intermediários, oponível *erga omnes* à coletividade **(sujeito passivo universal indeterminado)**.

Direito Pessoal: é o direito que tem sempre a presença de um credor **(sujeito ativo)**, frente a um devedor da prestação **(sujeito passivo determinado)**, que pode consistir em uma **obrigação** de pagar **(dar)**, na realização de um fato **(fazer)** ou no dever de se abster **(não fazer)**.



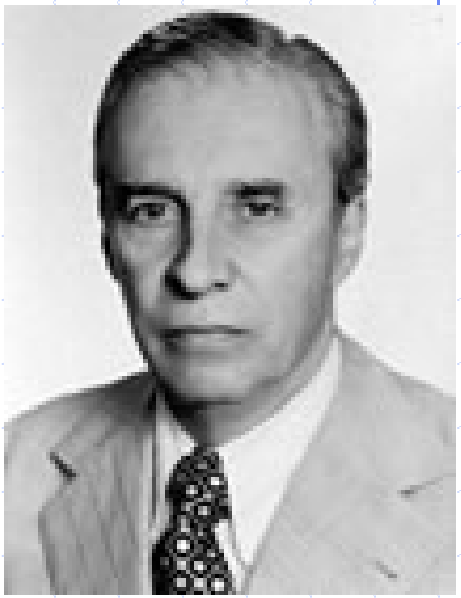
Sujeito ativo (credor)

Sujeito passivo (devedor)

Diferenças essenciais entre direitos reais e direitos pessoais

(Caio Mário)

- O direito real é oponível *erga omnes*, enquanto o direito pessoal somente é exercitável frente a sujeito determinado, o devedor.
- O objeto do direito real é coisa infungível, sendo fungível o objeto do direito pessoal.
- O direito real pressupõe, sempre, a existência atual da coisa, podendo o direito pessoal consistir em prestação presente ou futura.



Caio Mário da Silva Pereira
(1913-2004)

- O direito real é **exclusivo** (CC, art. 1.231), ao contrário do direito pessoal, que admite pluralidade de sujeitos ativos.
- Os direitos reais aderem juridicamente à coisa, consistindo em **direito de sequela**.
- Os direitos reais são susceptíveis de **aquisição por usucapião**, inexistindo nos direitos pessoais relação de posse.
- O titular de direito real sempre exercerá **preferência ou privilégio** no recebimento do seu crédito em falência ou concurso de credores, enquanto o titular de direito pessoal é mero credor quirografário, ou seja, sem preferência.

A posse

- A posse é uma situação de fato, demonstrada por meio de prova a detenção da coisa.
- O exercício da posse confere ao possuidor o direito à **indenização das benfeitorias** por ele edificadas.
- A posse é considerada justa sempre que o possuidor estiver exercendo-a de boa-fé e sem oposição de terceiros.
- A posse pode ser legalizada como propriedade através de ação judicial de **usucapião**, se não houver contestação do proprietário ou possuidor indireto.

Conceito de posse e possuidor no Código Civil

***Art. 1.196**. Considera-se possuidor todo aquele que tem **de fato** o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.*

Posse: situação de fato entre a pessoa e a coisa, que produz efeitos jurídicos.

Poderes inerentes à propriedade: uso, gozo, fruição e disposição.

Operações imobiliárias de posse

- Cerca de 2/3 dos imóveis situados nas Capitais dos Estados e nas suas regiões metropolitanas, no Brasil, encontram-se sob regime de posse ou ocupação, e não de propriedade.
- O direito de posse é transmissível aos herdeiros e sucessores do seu titular.
- Um imóvel, mesmo que possua matrícula no cartório de imóveis, estando em situação irregular, fica sujeito ao regime de posse e não de propriedade, ressalvados os bens do espólio.
- Salvo em casos específicos, não cabe registro ou averbação de posse no cartório de imóveis.

Desdobramento da posse

Posse direta → aquela exercida pelo possuidor de fato, sendo proprietário ou não (Ex. usufrutuário, locatário, comodatário).

Posse indireta → aquela que o proprietário sempre conserva, ainda que deixe de exercer, temporariamente, a posse sobre seu imóvel.

Natureza da posse

Jus Possidendi e Jus Possesionis

Jus possidendi → é o direito à posse em si, resultante do direito de propriedade, por quem detém o domínio do imóvel por justo título **(propriedade + posse)**.

Jus possessionis → é o direito de posse decorrente do seu exercício, do poder sobre a coisa, quando o possuidor não detenha título de domínio **(posse – propriedade)**.

Relação da posse direta com a posse indireta

Art. 1.197. *A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.*

Possuidor direto: situação jurídica de fato.

Possuidor indireto: titular de direito real

Diversos significados de Posse

a) A propriedade em si **(*possessor = dominus*)**

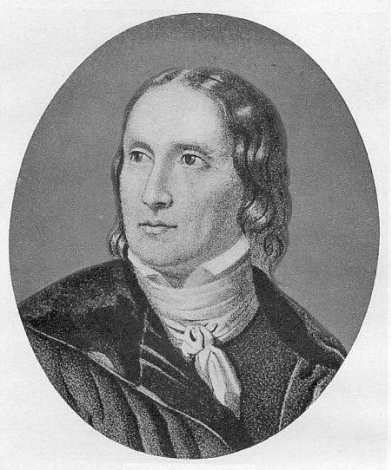
b) Como condição de aquisição do domínio por usucapião.

c) Exercício ou gozo de um direito.

d) Compromisso de desempenho de cargo público (sentido funcional).

Teorias da Posse

Teoria subjetiva (**Savigny**): a posse resulta da conjunção de dois elementos: o *corpus* (elemento material) e o *animus* (elemento intelectual) - **posse como fato**.



Friedrich Karl Von Savigny
(1779-1861)

Teoria objetiva (**Von Ihering**): A posse se caracteriza no procedimento externo, independente da intenção, sendo a posse visibilidade do domínio - **posse como direito**.

Rudolf Von Ihering
(1818-1892)

Possuidor e detentor

Art. 1.198. *Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.*

Parágrafo único. *Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.*

Direito do detentor: não tutelado juridicamente.

Classificação da posse

A – Posse Justa e Posse Injusta

- **Posse justa**: compreende a posse adquirida sem ofensa ao sistema da propriedade legal.
- **Posse injusta**: quando a posse é adquirida de forma violenta, clandestina ou precária (CC, art. 1.200).

B – Posse de Boa-fé e Posse de Má-fé

- **Posse de boa-fé**: é aquela em que o possuidor ignora o vício que impede a aquisição da coisa (CC, art. 1.201), exercendo-a com justo título.
- **Posse de má-fé**: é de má-fé a posse quando o possuidor sabe que existe algum impedimento à sua aquisição.

Posse justa

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

Posse violenta: aquela que se adquire pela força e por meios agressivos, mediante atos ameaçadores, coercitivos ou intimidatórios.

Posse clandestina: quando o possuidor age de modo a iludir ou enganar os atos de vigilância do proprietário, simulando o abandono da propriedade.

Posse precária: aquela que se adquire por abuso de confiança, na retenção indevida de coisa que deveria ser restituída (Orlando Gomes).

Posse justa ou injusta: relaciona-se com a aquisição viciada da posse.

Posse de boa-fé e de má-fé: na posse de boa-fé inexiste vício subjetivo, enquanto na posse de má-fé o que a caracteriza é o conhecimento pleno da existência do vício.

Desconhecimento do vício: Não deixará de ser de boa-fé a posse quando o possuidor ignora o obstáculo ao seu exercício, ou que, de modo equivocado, considere perfeita a aquisição, embora na verdade não seja (exemplo: *aquisição a non domino* - venda por quem não era proprietário).

Posse de boa-fé

Art. 1.201. *É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.*

Parágrafo único. *O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.*

Circunstâncias que presumem a má-fé do possuidor

(Tito Fulgêncio)

a) confissão do possuidor de que não tem nem nunca teve justo título;

b) o fato do possuidor deter instrumento incompatível com a legitimidade da posse;

c) uso de violência no esbulho;

d) nulidade manifesta do título.

Desconstituição da posse de boa-fé

***Art. 1.202**. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.*

Consequências da desconstituição: Pela evidência das circunstâncias (justo título de terceiro em oposição), o possuidor deixará de ser considerado de boa-fé e passará a **possuidor de má-fé**, se não transmitir a posse a quem de direito.

Justo título e prova da posse de boa-fé

1) Escritura pública de compra e venda, doação ou permuta.
2) Certidão de registro da escritura ou contrato de aquisição no cartório de imóveis competente.
3) Formal de partilha em processo de inventário.
4) Mandado de registro em ação de usucapião.
5) Carta de adjudicação em leilão.
6) Contrato de aforamento de terreno de marinha ou enfitêutico.
7) Comprovante de recolhimento de tributos e tarifas de serviços públicos.

Continuidade e permanência do caráter da posse

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

Aplicação da norma: O caráter da posse (justa ou injusta; de boa-fé ou de má-fé) dependerá do modo como ela foi iniciada, salvo se por nova causa o possuidor venha a adquirí-la.

Proteção possessória

***Art. 1.210**. 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.*

Ações possessórias

(Código de Processo Civil de 1973, arts. 926 a 933)

- Manutenção de posse.
- Reintegração de posse.
- Interdito proibitório.

Direitos reais

(Código Civil, art. 1.225; Lei 11.481/2007)

1. Propriedade
2. Superfície
3. Servidão
4. Usufruto
5. Uso
6. Habitação
7. Direito do promitente comprador
8. Penhor
9. Hipoteca
10. Anticrese
11. Direito de uso especial para fins de moradia
12. Direito real de uso
13. Imissão na posse em desapropriação

(MP 700/2015)

Aquisição da propriedade imóvel

(Código Civil 2002)

***Art. 1.227**. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por **atos entre vivos**, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

Modos de aquisição da propriedade

(CC 2002)

1. **Usucapião** (arts. 1.238 a 1.244)

2. **Registro do título** (arts. 1.245 a 1.247)

3. **Acessão** (arts. 1.248 a 1.259)

Aquisição por usucapião

1. **Usucapião constitucional** (CF, arts. 183 e 191)
2. **Usucapião especial urbano** (Lei 10.257/2001, arts. 9º a 14)
3. **Usucapião especial rural** (Lei 6.969/1981)
4. **Usucapião ordinário** (Código Civil, arts. 1.238 a 1.244)
5. **Usucapião extrajudicial** (CPC 2015, art. 1.071; Lei 6.015/1973, art. 216-A)

Usucapião ordinário

(Código Civil, art. 1.238)

1) Imóvel urbano ou rural

- Prazo: 15 anos;
- Imóvel de qualquer tipo ou área;
- Independente de justo título.

2) Imóvel para uso próprio

- Prazo: 10 anos;
- Utilização como moradia habitual;
- Efetuado obras e investimentos.

Usucapião urbano
Constitucional ou especial urbano

(CF, art. 183; Lei 10.257/2001, art. 9º;
CC 2002, art. 1.240)

- Prazo: 5 anos;
- Área: 250 m^2
- Moradia própria ou da família;
- Sem oposição;
- Não ser proprietário de outro imóvel.

Usucapião urbano coletivo

(Lei 10.257/2001, art. 9º)

- Prazo: 5 anos;
- Área: maior de 250 m^2
- Ocupação por população de baixa renda;
- Impossibilidade de identificar os terrenos ocupados por cada possuidor;
- Moradia própria ou da família;
- Sem oposição de terceiros;
- Não ser proprietário de outro imóvel.

Usucapião rural

(CF, art. 191; CC 2002, art. 1.239; Lei 6.969/81)

- Prazo: 5 anos;
- Área: 25 a 50 ha.
- Exploração produtiva;
- Sem oposição de terceiros;
- Não ser proprietário de outro imóvel.

Usucapião por justo título

(Código Civil, art. 1.242)

1) Imóvel urbano ou rural

- Prazo: 10 anos;
- Posse contínua e incontestada;
- Justo título e boa fé.

2) Cancelamento posterior do registro

- Prazo: 5 anos;
- Compra onerosa e com justo título;
- Registro imobiliário cancelado posteriormente;
- Utilização como moradia habitual;
- Houver efetuado obras e investimentos.

Ação de usucapião

Competência: Justiça Estadual

Rito do processo:

1. Ordinário (CPC 1973, arts. 941 a 945 – Não existe ação especial no CPC de 2015);
2. Sumário (Usucapião urbano – Lei 10.257/2001);
3. Sumaríssimo (Usucapião rural – Lei 6.969/1981).

Vedação objetiva → Usucapião de terras públicas e bens dominicais (CF, art. 183, § 3º).

Requisitos da ação de usucapião

a) Planta de situação do imóvel a ser usucapido;
b) Título de posse;
c) Citação do proprietário em nome do qual o imóvel esteja registrado;
d) Citação dos confrontantes;
e) Intimação das Fazendas Públicas.

Mandado de registro: Será extraído da sentença que julgar procedente a ação de usucapião, como título originário, gerando a abertura de uma nova matrícula.

Aquisição pelo registro do título

(CC 2002, art. 1.245)

***Art. 1.245**. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o **registro do título translativo no Registro de Imóveis**.*

*§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, **o alienante continua a ser havido como dono do imóvel**.*

Título aquisitivo nas transações inter vivos

(CC 2002, art. 108; Lei 6015/73, art. 221)

Art. 108. *Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à* ***constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis*** *de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.*

Dispensa do instrumento público

1) Imóvel de valor inferior a 30 SM.
2) Imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação (Lei 4.380/64, art. 61)
3) Contratos imobiliários da Caixa Econômica Federal (Lei 9.636/98, art. 34)
4) Compra e venda com alienação fiduciária em garantia (Lei 9.514/97, art. 38)
5) Instituição e convenção de condomínio edilício (Código Civil, art. 1.334)

Requisitos da escritura imobiliária

- **Requisitos formais**: Código Civil, art. 215.
- **Requisitos documentais**: Lei 7.433/85.
- **Terrenos de marinha**: Decreto-Lei 2.398/87, art. 3º, § 2º)

Requisitos formais da escritura

(CC, art. 215)

1) Data e local de sua realização;
2) Reconhecimento da identidade e capacidade das partes;
3) Nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes
4) Manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
5) Referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
6) Declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes;
7) Assinatura das partes e do tabelião ou substituto.

Modalidades de títulos aquisitivos

- **Títulos extrajudiciais**
- **Títulos judiciais**

A – Títulos extrajudiciais

- Escritura de Compra e venda;
- Escritura de Doação;
- Escritura de Dação em pagamento;
- Escritura de partilha em separação e divórcio;
- Escritura de partilha em inventário.
- Carta de arrematação em leilão extrajudicial.

B – Títulos judiciais

- Sentença em ação de usucapião;
- Sentença em ação de desapropriação;
- Sentença em ação de adjudicação compulsória de promessa de compra e venda (Decreto-Lei 58/1937, art. 16; Lei 6.014/1973);
- Carta de sentença em separação ou divórcio;
- Formal de partilha;
- Carta de arrematação em leilão judicial.

Transformação da propriedade imobiliária

Modalidades de transformação

1) Acessão
2) Parcelamento e loteamento
3) Desmembramento
4) Remembramento
5) Demolição
6) Condomínio
7) Mudança de destinação

Acessão

(CC 2002, arts. 1.248 a 1.259)

- **Acessão natural**:

a) Formação de ilhas
b) Aluvião (acréscimo de terra)
c) Avulsão (decréscimo de terra)

- **Acessão artificial**:

a) Construções
b) Plantações

Parcelamento e loteamento do solo urbano

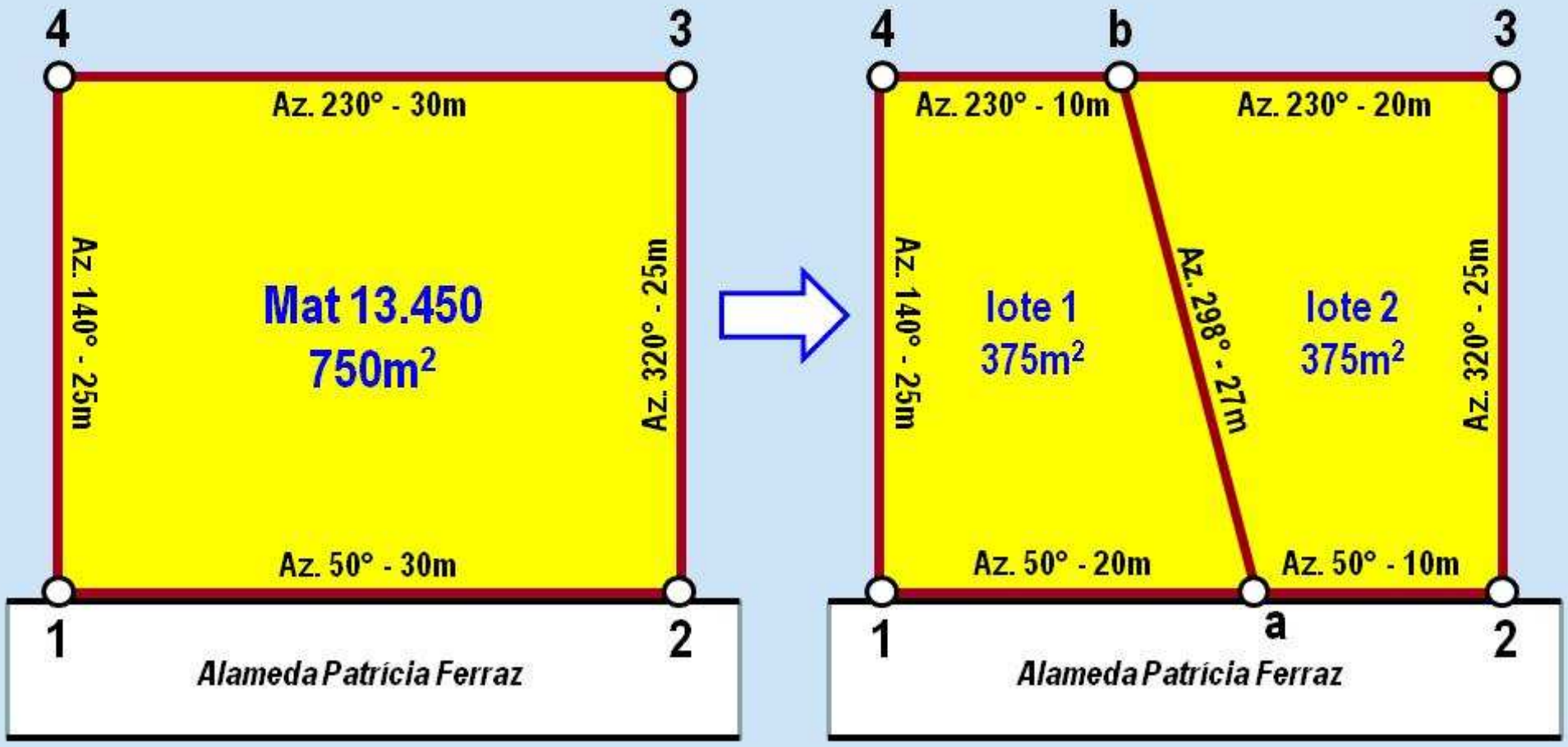
(Lei 6.766/79)

- O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.
- Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Desmembramento

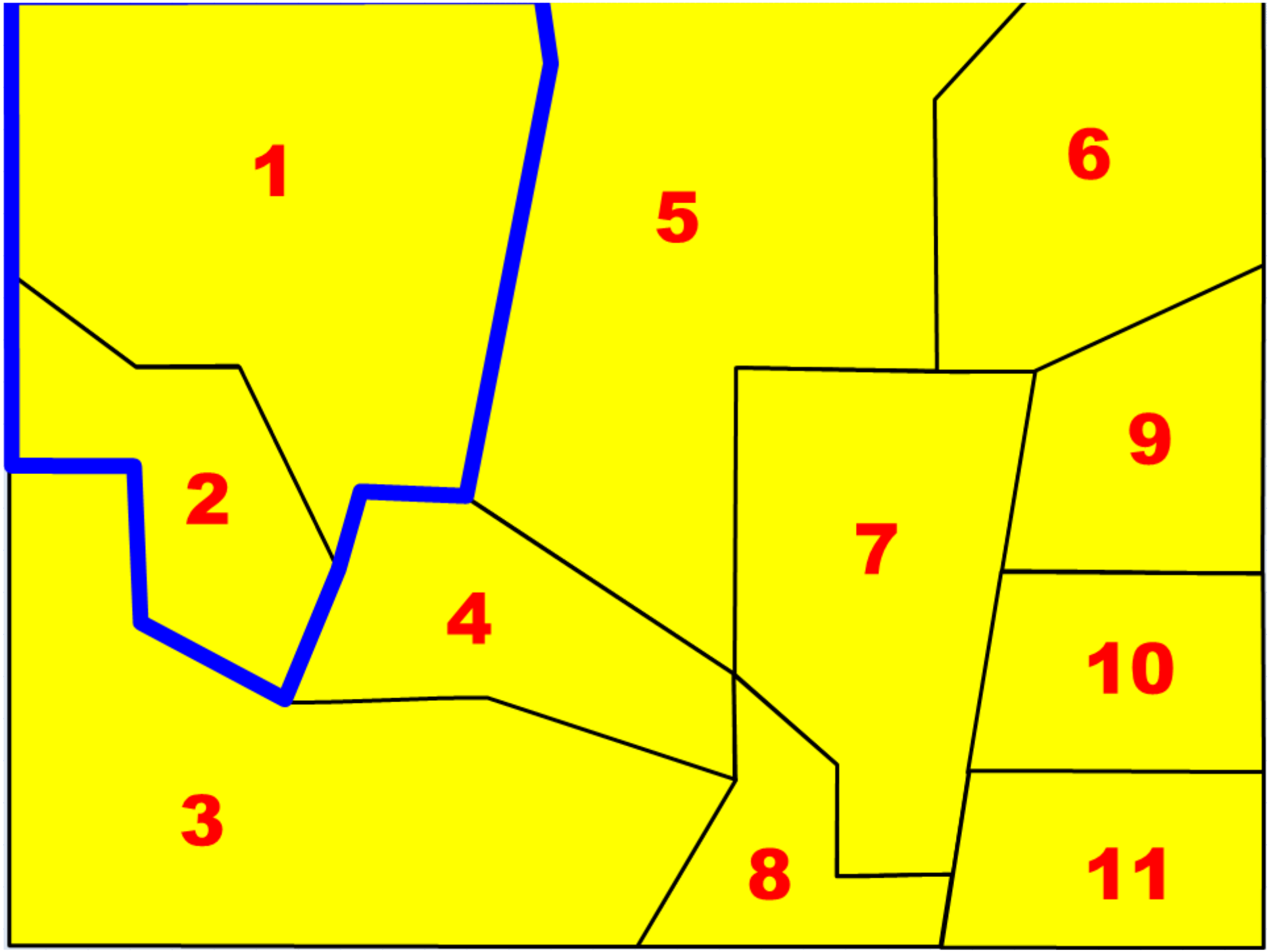
(Lei 6.766/79, art. 2º, § 2º)

Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.


4
3
Az. 230° - 30m
Az. 140° - 25m
Mat 13.450
750m2
Az. 320° - 25m
Az. 50° - 30m
1
2
Alameda Patricia Ferraz
4
b
3
Az. 230° - 10m
Az. 230° - 20m
Az. 140° - 25m
lote 1
375m2
Az. 298° - 27m
lote 2
375m2
Az. 320° - 25m
Az. 50° - 20m
Az. 50° - 10m
1
a
2
Alameda Patricia Ferraz

Remembramento

- Remembramento é o procedimento administrativo destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de novo imóvel, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.
- O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

Demolição

- Através da demolição, uma edificação construída e averbada será considerada extinta, para o ressurgimento do lote de terreno sem qualquer benfeitoria.
- A demolição somente poderá ser realizada com autorização da Prefeitura Municipal e com o pagamento da contribuição da Previdência Social incidente sobre esse trabalho, para posterior averbação no Cartório de Imóveis.

Condomínio edilício

(CC 2002, arts. 1.331 a 1.358; Lei 4.591/64)

- A instituição de condomínio edilício representa uma das modalidades mais comuns de transformação da propriedade imobiliária, quando um terreno é dividido em frações ideais que passarão a constituir futuras unidades imobiliárias autônomas.
- As unidades imobiliárias autônomas somente passarão a existir com a averbação da construção da edificação no Cartório de Registro Imobiliário.

Mudança da destinação

- A classificação do imóvel depende da sua destinação originariamente atribuída, do seguinte modo:

a) Imóvel urbano ou rural

b) Imóvel residencial, comercial ou industrial.

- A mudança da destinação do imóvel depende do seu enquadramento segundo os critérios da legislação tributária (CTN, art. 32) ou do critério atribuído pelo proprietário perante o Cartório de Registro Imobiliário.

Perda da propriedade

(CC 2002, art. 1.275)

1) **Alienação:** transmissão inter-vivos;
2) **Renúncia**: ato formal renunciativo;
3) **Abandono**: passa a constituir bem vago e será arrecadado pelo Estado ou União.
4) **Perecimento da coisa**: pode ocorrer por avulsão (art. 1.251) ou destruição;
5) **Desapropriação**: de competência privativa do Poder Público, nos casos de interesse ou necessidade pública ou interesse social.

Classificação dos Direitos Reais

De Fruição

- Superfície
- Servidão
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Uso especial para fins de moradia
- Direito real de uso

De Garantia

- Penhor
- Hipoteca
- Anticrese

De Aquisição

- Promessa de compra e venda

Direito de superfície

(CC 2002, arts. 1.369 a 1.377;
Lei 10.257/2001, arts. 21 a 24)

***Art. 1.369**. O proprietário pode conceder a outrem o **direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado**, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.*

Correspondente legal do direito de superfície: concessão de uso

(Decreto-Lei 271/67)

- **Objeto**: terrenos públicos ou particulares;
- **Caráter**: remunerada ou gratuita;
- **Prazo**: determinado ou indeterminado;
- **Finalidade**: urbanização, edificação, industrialização, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social;
- **Instituição**: por ato administrativo ou instrumento público ou particular;
- **Condição resolutiva**: destinação diversa dada ao imóvel.

Características do direito de superfície

- **Partes na relação**: **proprietário** (concedente) e **superficiário** (concessionário);
- A concessão da superfície pode ser gratuita ou onerosa;
- O superficiário responde pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel;
- O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros;
- Não será cobrado pagamento pela transferência;
- O proprietário e o superficiário têm direito de preferência no caso de alienação da propriedade ou do direito de superfície.

Extinção do direito de superfície

Hipóteses de extinção:

a) pelo advento do termo;
b) pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Efeitos da extinção: Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado em contrário no contrato.

Servidão

(CC 2002, arts. 1.378 a 1.389)

Conceito: A servidão é uma limitação que se impõe ao direito de propriedade, quando um prédio ou imóvel vizinho fica sujeito a restrições que impedem a sua normal fruição e uso.

***Art. 1.378**. A servidão proporciona utilidade para o **prédio dominante**, e grava o **prédio serviente**, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subseqüente registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

Tipos de servidão

- Servidão de passagem;
- Servidão predial;
- Servidão de aqueduto;
- Servidão de canalização no sub-solo;
- Servidão de linhas de transmissão elétrica;
- Servidão florestal;
- Servidão ambiental;

Exercício da servidão

- O titular da servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso;
- As obras devem ser feitas pelo proprietário do prédio dominante, salvo acordo em contrário;
- O proprietário do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.
- O exercício da servidão deve limitar-se às necessidades do prédio dominante, não devendo agravar o encargo ao prédio serviente.

Usufruto

(CC 2002, arts. 1.390 a 1.411)

Conceito: É o direito de desfrutar de um bem alheio como se dele fosse proprietário, com a obrigação, porém, de lhe conservar a substância. (ORLANDO GOMES)

Art. 1.390. *O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades*.

Constituição do usufruto

- Por testamento
- Doação com reserva do usufruto
- Alienação bipartida de venda com cessão.

Partes do negócio jurídico

a) **Instituidor**, que pode reservar para si o usufruto.

b) **Nu-proprietário**, possuidor indireto do imóvel.

c) **Usufrutuário**, possuidor direto do imóvel.

Direitos do usufrutuário do imóvel

a) possuir ou habitar o imóvel;

b) fruir as utilidades do bem;

c) perceber seus frutos, como receitas de aluguéis;

d) administrar o imóvel;

e) ceder o exercício do usufruto.

***Art. 1.393**. Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso*.

***Art. 1.410**. O **usufruto extingue-se**, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:*

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;

II - pelo termo de sua duração;

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 anos da data em que se começou a exercer;

IV - pela cessação do motivo de que se origina;

V - pela destruição da coisa;

VI - pela consolidação;

VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens.

Direitos reais de garantia

1) **Penhor** (CC, arts. 1.431 a 1.472);
2) **Hipoteca** (CC, arts. 1.473 a 1.505);
3) **Anticrese** (CC, arts. 1.506 a 1.510);
4) **Alienação fiduciária em garantia**:

- Bens móveis (Decreto-Lei 911/1969);
- Bens imóveis (Lei 9.514/1997);

5) **Caução real** (CPC, arts. 826 a 838).

Modalidades de garantia

Garantia real → É a garantia em que um bem móvel ou imóvel fica vinculado ao pagamento da dívida (hipoteca, penhor)

Garantia fidejussória ou pessoal→ Nesta modalidade, o devedor é que vai garantir, com o seu compromisso, o pagamento da dívida (fiança, aval)

Princípios básicos aplicáveis aos direitos reais de garantia

- Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por **vínculo real**, ao cumprimento da obrigação.
- Só aquele que é proprietário com poderes de disposição e alienação poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese;
- A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver no condomínio.

- O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir (executar) a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada na hipoteca a prioridade no registro;
- Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta ficará sub-rogada na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor;
- É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento;
- Se executado o penhor ou a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida, continuará o devedor obrigado pelo saldo restante.

Características e efeitos dos direitos reais de garantia

a) **Privilégio**: o credor com garantia é privilegiado porque possui um direito de preferência para recebimento do seu crédito;

b) **Seqüela**: a garantia sempre acompanhará o bem, mesmo que ele venha a ser alienado;

c) **Excussão**: vencida e não paga a obrigação, o credor tem direito de executar a garantia;

d) **Indivisibilidade**: a vinculação à garantia é de todo o bem, integralmente.

Penhor

(CC, arts. 1.431 a 1.472)

Conceito: Penhor é o direito real de garantia constituído sobre **bens móveis**, ficando o bem de posse do credor ou do devedor.

Modalidades de penhor

1) Penhor comum;
2) Penhor Rural → Penhor agrícola e penhor pecuário;
3) Penhor industrial e mercantil;
4) Penhor de direitos e títulos de crédito;
5) Penhor de veículos;
6) Penhor legal.

Hipoteca

(CC, arts. 1.473 a 1.510)

Conceito: É o direito real de garantia incidente sobre um **bem imóvel** de propriedade do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor.

Característica essencial → A hipoteca sempre será uma garantia acessória de um negócio principal (compra e venda; mútuo; abertura de crédito; confissão de dívida)

Modalidades de hipoteca

- **Convencional ou contratual**
  - Imóveis;
  - Domínio direto;
  - Domínio útil;
  - Aeronaves;
  - Navios;
- **Legal** (CC, art. 1.489)
- **Judicial** (CPC 2015, art. 495)

Requisitos formais da hipoteca

1) **Título** → A hipoteca é contratada mediante escritura pública, que deve indicar a origem da dívida.

2) **Especialização** → A escritura deve descrever detalhadamente o imóvel hipotecado.

3) **Registro** → A hipoteca é considerada constituída a partir do seu registro no Cartório de Imóveis.

Regras especiais da hipoteca

- O imóvel do devedor fica onerado com a hipoteca até a quitação integral da dívida.
- A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel.
- É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.
- O contrato pode prever que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.
- Sobre o imóvel hipotecado o proprietário pode constituir outra hipoteca, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

- Vencida e não paga a dívida, o credor deve promover a ação de execução hipotecária (CPC, art. 646);
- O contrato poderá fixar o valor do imóvel dado em hipoteca, que servirá como base para a arrematação em leilão;
- Após vencida a dívida, mas antes da execução hipotecária, o proprietário pode, por mútuo acordo, realizar a dação em pagamento do imóvel para o credor;
- O proprietário do imóvel ou terceiro tem o direito de remição da hipoteca, pagando o valor do maior lance no leilão, antes da adjudicação.

Extinção da hipoteca

(CC, arts. 1.499 e 1.500)

1) pela extinção da obrigação principal;

2) pelo perecimento da coisa;

3) pela resolução da propriedade;

4) pela renúncia do credor;

5) pela remição;

6) pela arrematação ou adjudicação;

7) com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

FIM DO MÓDULO 1