

Direito Civil V- Direitos Reais

Prof Marcelo Milagres

- 1) Avaliações
- 2) Programa
- 3) Conteúdo

INTRODUÇÃO AOS DIREITOS REAIS

Ser ---- pessoa

X

Ter ---- bens. Art 79. Coisas são bens corpóreos, materiais. Direito das coisas. Bens corpóreos, materiais.

- A coisa é o objeto da relação jurídica.
- *Ius in re* --- poder que o sujeito de direito imediatamente exerce sobre a coisa.
- Na relação obrigacional os sujeitos são determinados ou determináveis. Nos direitos reais, não.
- Assim, percebe-se a primeira diferença do Direito das coisas para os direitos reais. O primeiro tem sujeitos determinados ou determináveis.
- Sujeito de direito.

Características do Direito das coisas

1) Absoluto

- O poder se manifesta com característica *erga omnes*. Na nossa disciplina o pólo passivo é indeterminado. Ex. A pessoa tem a caneta em relação a todos.
- "Aparentemente". Há o poder imediato. A pessoa que exerce esse poder espera que os demais exerçam a abstenção. É com relação a todo mundo, por isso é *erga omnes*.
- Se os demais não respeitam esse poder exercido, a pessoa que detém esse poder, há uma reação. Isso mesmo que a pessoa não seja de fato proprietária da coisa.
- Ex. O locatário detém o poder sobre o imóvel. Se o locador faz uso do bem, surge uma reação do locatário. Nesse caso, o motivo da detenção desse poder é lícito. Mas poderia até não ser, e mesmo assim haveria reação.
- Mesmo que o poder não seja decorrente de um negócio jurídico lícito.
- Ex. O ladrão que rouba um bem reage se outro a vier roubar dele.

- Assim, percebe-se que o direito das coisas tem eficácia erga omnes. Não quer dizer que esse exercício é ilimitado.
- Eficácia erga omnes ---- mas o exercício do poder é limitado.
- O poder imediato sobre a coisa se traduz como um poder-dever. É um domínio.
- Domínio não é propriedade. Domínio é controle, poder. A propriedade pode ser uma manifestação de domínio, mas não é a única.
- O "ter" dos direitos reais é igual a domínio.
- O domínio pode ser pensado como um complexo de atributos: usar, usufruir, dispor e/ou reaver.

2) Sequela

- Tem a ver com o poder de reação.
- É o direito de quem tem o poder sobre a coisa exigir a abstenção de ação da sociedade sobre ela.
- O poder de reação nem sempre é pleno. Nem mesmo se a pessoa é proprietária.
- Elasticidade.
- Se a pessoa é proprietária, esse domínio é *presumidamente* pleno.
- Usufruir X usar. Usufruir é usar e extrair/perceber os frutos.
- Ex. No aluguel há o uso, mas o fruto (dinheiro do aluguel) vai para o locador.
- Reaver é a Sequela.

3) Imediatidade

- O direito sobre as coisas é imediato.

4) Taxatividade

- Existe um rol taxativo dos direitos reais. Esse princípio da Taxatividade diz que os direitos reais são apenas os previstos em lei. Assim, como o artigo 1225 do CC diz "são direitos reais...". Acaba que muitos autores dizem que os direitos reais são apenas os elencados nesse rol desse artigo.
- A posse não está elencada.
- Para alguns autores há a realidade de círculos concêntricos. O direito das coisas é mais amplo e os direitos reais é menor. Um círculo dentro.
- Relação de um sujeito com a coisa em relação a todos. O sujeito passivo é todos.
- Mas a propriedade não é a única forma de manifestação de domínio. Ex. Usufruto.

- Ex. Pais doam apartamento para a filha, mas com Usufruto deles. Assim, os domínios não se restringem à propriedade.
- Alguns autores não incluem a posse nos direitos reais, mas o professor acha que sim. A posse parece satisfazer os três atributos dos direitos reais, mesmo não estando prevista expressamente no artigo que elenca os direitos reais.
- Na verdade o professor acha que o instituto da posse tem previsão nesse artigo porque todo proprietário é possuidor, e o artigo fala de propriedade.
- A posse pode se desdobrar. Há a posse direta e a indireta.
- Todo proprietário é possuidor, mas nem todo possuidor é proprietário.

Sugestão de primeira leitura : teoria simplificada da posse. Llering.

10/08/2016

POSSE

- A posse é uma forma de exercício de domínio de forma restrita.
- Não está prevista no Art, 1225, mãe é uma forma de domínio imediato sobre a coisa.
- O possuidor também tem direito de sequela em relação à sociedade, com eficácia erga omnes.
- Nasce de um fato reconhecido pelo direito. Assim, a posse é um direito.

1) Natureza Jurídica

- Savigny: Teoria Subjetiva da posse. Para existir a posse, são necessários dois elementos- Corpus + animus.
- Corpus. Para haver posse, deve existir a coisa. Mas não não qualquer coisa, um bem corpóreo.
- Assim, Savigny não admitiria posse de ideias, software etc...
- Savigny não imaginava essa realidade de hoje, em que isso é necessário. Hoje a matéria é mais virtual.
- Também é o poder exercido sobre a coisa. É a disponibilidade física/ fática
- O problema da teoria de Savigny é que se não se tem acesso, se não se vê a coisa, ou seja, não são neste momento, corpóreos, não há a posse. Ex. Meus bens na minha casa não estão mais sob minha posse.
- Outro exemplo é o locatário. Só tem a posse do imóvel se não sair de casa. Isso é incoerente.

- Já o animus, é a vontade de ter a coisa para si. A vontade de ter a coisa como sua. É a intenção de ser proprietário da coisa.
- Vontade X declaração de vontade.
- Somente a vontade não produz efeitos. Somente a sua declaração e que produz, mesmo que o silêncio também possa trazer.
- O problema da teoria de Savigny é essa necessidade da parte subjetiva, de saber o pensamento da pessoa.
- O locatário pode ter posse ou não. Se ele quiser que o apartamento seja dele, tem a posse. Se não, não tem posse.
- Mas se o locatário não tem a posse, ele está usando um bem que não é seu? Algo sobre o qual não possui direito?
- Hoje em dia o acesso é muito mais considerável do que a propriedade. Ex. Netflix. Não se é dono da coisa, mas se tem o acesso a ela.
- O maior problema então é que o mundo não se resume ao corpóreo.

- Teoria objetiva da posse. Ihering.
- São necessários os dois elementos que Savigny elencou. Corpus + animus.
- Todavia, muda os elementos da interpretação, os efeitos, o preenchimento.
- Corpus é o poder sobre a coisa. Não necessariamente material ou fática sobre a coisa.
- No caso da locação imobiliária, o locador não perdeu o poder sobre a coisa. Perdeu apenas parcelas desse poder. Perdeu, por exemplo, o poder de usar.
- A posse pode se desdobrar. Pode ser direta ou indireta. Mediata ou imediata.
- O locador não tem o poder imediato sobre o imóvel. Não tem o poder do uso. Mas tem o poder mediato, que é usufruir do bem. Pode até vender o imóvel enquanto está alugado.
- Um bem emprestado. Quem empresta perde a posse direta do bem, mas ainda tem a indireta.
- Nem todo possuidor é proprietário.
- Não necessariamente o possuidor quer ser proprietário do bem.
- O animus é o comportamento como se fosse proprietário. É a exteriorização do comportamento peculiar do proprietário. Aparentemente é o proprietário da coisa.
- A posse é a exteriorização da propriedade. É a forma visível. "Ser proprietário e não ter o exercício da posse é ter um tesouro sem a chave".
- A primeira falha dessa teoria é que o possuidor não necessariamente se comporta como proprietário da coisa.

- Ihering não conseguiu separar a posse da propriedade.
- A posse é uma realidade social.
- O problema é que o código civil brasileiro adota majoritariamente a teoria de Ihering. Mas ainda adota a teoria do Savigny em alguns momentos. Ex. Usucapião.
- Art 1196. Fato + poder--- propriedade. Exteriorização do comportamento de proprietário.
- Para o código brasileiro, possuidor é quem exerce o jus sobre a coisa, o domínio.
- O único que possui o domínio pleno do bem é seu proprietário.
- Pode haver proprietário que não exerce o domínio pleno. Ex. Caso da doação da avó que não permite a doação, venda, partilha etc.
- Art 1197. A posse direta não anula a posse indireta. Sobre uma mesma coisa podem coexistir a posse direta e a indireta. A posse não pressupõe apreensão física.
- causas da posse.
- Posses paralelas. Uma não pode prejudicar a outra. A direta não pode prejudicar a indireta.

Aula que vem: formas aquisitivas da posse.

12/08/2016

Posse X Detenção : Natureza jurídica

- Detenção:
 - Qualificada- pressupõe relação de subordinação.
 - Simples - Não pressupõe relação de subordinação.
- O legislador subtrai de alguns sujeitos a qualidade de possuidor
- Ihering chamava de posse deteriorada. É a aparência de posse
- Detenção seria uma forma de domínio. Pressupõe o exercício dos atos de posse.
- Se for para satisfazer interesse de outrem, é detenção.
- É exercer o ato de posse em nome de outro.
- Assim, não se pode valer dos efeitos próprios da posse.
- O detentor não pode ser tido como possuidor.

Art. 1.208 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.

- Se ocorrer a satisfação de um interesse específico, transitório, com consentimento do possuidor (tácito ou expresso).

Art. 1.198 CC. 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.

- Esse vínculo descrito pelo artigo não precisa ser escrito nem instrumentalizado.
- É exercer os atos de posse em nome de outra pessoa, com um objetivo definido.

Interversão dos atos de posse

- É a mutação dos atos possessórios.
- O mais difícil é pensar na interversão unilateral
- Ex. Caseiro: detentor.
- O comportamento omissivo leva a entender que a coisa é do detentor. Sai da situação de subordinação e, pela inércia, passa a ser posse. Isso é a interversão unilateral.
- A posse pode se converter em detenção e a detenção em posse. Os elementos são dinâmicos.
- É o caso de o detentor romper com essa relação de dependência.

- O detentor não pode sofrer os efeitos da posse:
 - Não tem legitimidade para exigir tutela judicial dos atos de posse--- Ex. Não pode pedir reintegração de posse, não pode pedir a interversão para transformar em propriedade.

- Detenção qualificada:

- Detenção simples: não induz em posse os atos de mera permissão ou a tolerância.
 - Ideia de transitoriedade. É detentor. Aspecto episódico.

- Consentimento tácito= tolerância.
- Usucapião = posse + tempo
- Nem todos os atos de posse configuram posse.

Classificação da posse

- Direta e Indireta
 - Direta- quando decorre de Direito real, relação entre o sujeito e o bem.
 - Poder imediato sobre a coisa.
 - Ex. Achar uma coisa na praça.
 - Indireta é quando há relação com direitos pessoais ou obrigações.
- Justa e injusta
 - Justa não é necessariamente a legítima ou em conformidade com a ordem jurídica.
 - Não depende do modo de aquisição.
 - *Art. 1.200 CC. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.*
 - Esses são só os vícios da posse.
 - Violenta X pacífica.
 - Clandestina (escondido, oculto) X pública (ostensiva, visível)
 - Precária (instabilidade, insegurança) X estável
 - Para a posse ser injusta, basta somente um desses.
 - Violenta : no momento da aquisição houve violência à pessoa.
 - Não quer dizer só à coisa, tem que ser à pessoa.
 - Não quer dizer que a não violenta seja lícita.
 - É um vício relativo, porque pode cessar.
 - A violência tem que ser em relação ao possuidor ou proprietário. Se for violência contra outra pessoa não quer dizer que a posse é violenta. É violenta contra aquela pessoa, mas não é violenta com relação ao dono. Ela não é injusta.
 - Não quer dizer que é de boa-fé, que é lícita ou outra coisa. Só não é violenta.
 - Para a maioria dos autores, se houver um vício originário ao adquirir a posse primeiro, ela nunca deixará de ser violenta. Ou seja, se é adquirida de forma violenta, nunca o deixa de ser. Ex. Há uma posse violenta e depois é pacífica. Para esses autores ela sempre será violenta.

- Adquirida sem violência mas mantida com violência, ela ainda é justa.
- Para ensejar usucapião não é qualquer posse. Deve ser justa.
 - Clandestina: aquisição da posse de forma oculta.
 - Quando a posse se torna pública, perde essa característica.
 - Não contamina todo o resto.
- Precária: não diz respeito ao momento de adquirir a posse. Essa já é posterior.
 - É a posse que decorre da quebra da confiança.
 - Ex empréstimo até o fim do semestre. A posse era justa, mas quando não devolve, se torna injusta.
 - Mas quem vai dizer esse dever? Quais são as fontes desse dever de restituição?

17/08/2016

Posse com justo título ou sem

- Título é sinônimo de fundamento.
- Com justo título é aquela posse que externamente aparenta ser adequada, fundamentada.
- A posse sem justo título é aquela é externamente fundada em ato ilícito.
- Ex. Quando alguém furta um relógio. A posse é justa porque não foi adquirida por violência, mas é sem justo título porque foi fundada em ato ilícito.
- Em relação a toda a sociedade, devido à teoria da aparência.
- Ex. Quando se compra algo fruto de receptação. É com justo título, porque quem vende aparentemente está fazendo legalmente.

Posse de boa-fé X má-fé

- Classificação subjetiva da posse. Conceito de boa-fé subjetiva.
- posse de boa-fé : fundada numa crença do sujeito da posse.
- A posse é fundada em erro ou ignorância. O primeiro é uma falsa percepção da realidade e a segunda é a total falta de conhecimento da realidade
- Posse justa é diferente de posse de boa-fé.
- *Art 1201 CC. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.*

Nova X Velha

- Tempo da posse. É o tempo de exercício.
- A nova é a que é exercida há menos de um ano e um dia. A velha é a exercida há mais de um ano e um dia.
- Na época da Roma clássica entendia-se que um ano e um dia era o tempo médio para colher um produto. Mas isso foi uma convenção que perdurou.
- Se a posse for exatamente um ano e um dia?
- O tempo da posse é fundamental para a proteção dessa mesma posse. A questão não é de Direito material, mas de Direito procedimental.
- A tutela exercida pelo direito depende do tempo dessa posse.
- Com o tempo deve ser o rito de reintegração de posse. Pode seguir o procedimento comum ou o especial de reintegração de posse. Porém, de acordo com o novo CPC só se pode usar o procedimento especial se for posse nova.
- Ex. Se a pessoa reage na hora, é auto tutela, se não, não pode mais reagir sozinha, só pode pelo procedimento judicial. Se durar menos de um ano e um dia, pode ser o procedimento especial. Se tiver passado mais que isso, só vai poder pelo procedimento comum.
- A vantagem do procedimento especial é que é muito mais célere.
- No procedimento especial há a liminar possessória. Essa liminar é de tamanha celeridade que pode ser:
 - inaudita altera pars
 - Initio litis
 - Satisfativa
- Essa liminar encaixa nos casos de antecipação de tutela
- Mas quanto mais tempo a pessoa fica inerte, mais ela perde o mecanismo de reação.

Posse exclusiva X Composse

- Normalmente é um único sujeito que exerce os atos de posse sobre o objeto. A regra é a exclusividade.
- Composse é o compartilhamento no exercício dos atos de posse. Então é a exceção.
- Condomínio pressupõe composse, mas nem toda composse pressupõe condomínio.
- A composse pressupõe dois elementos:

- Elemento plural subjetivo: não há composses se não houver pelo menos dois sujeitos.
- Elemento objetivo: só há composses se houver a indivisibilidade da coisa objeto da pluralidade dos atos de posse.
- Essa indivisibilidade não é somente material, mas também é funcional, legal ou até voluntária.
- A voluntária é quando, por exemplo, por testamento há a cláusula de indivisibilidade. Tem um terreno para várias pessoas, mas elas não podem dividir.
- No caso da indivisibilidade legal é quando, por exemplo, a lei estabelece que um terreno urbano tem um mínimo que um módulo urbano pode ter.
- *Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros com possuidores.*
- Numa situação de composses, todos têm direito a tudo. Um compossuidor não pode excluir o outro.
- Composses pro indiviso- aquela prevista em lei. A posse é comum e um compossuidor não pode excluir o outro. É a regra geral.
- As partes não são localizadas. Cada possuidor conta com sua fração ideal sobre a posse. Isso lhes concede fruição indistinta de todas as suas partes.
- É vedado a qualquer um dos compossuidores transformar a comunhão pro indiviso em posses individuais pro indiviso pela simples iniciativa isolada.
- Todavia, em suas relações com terceiros, os compossuidores apresentam-se com exclusividade, como se fossem os únicos possuidores.
- Composses pro diviso - juridicamente é composses, faticamente são posses exclusivas.
 - As pessoas concordam, contratualmente, em uma divisão da posse.
- A composses termina em duas situações apartadas:
 - A) Quando há divisão consensual ou judicial da coisa em porções perfeitamente identificadas
 - B) Com a concentração dos atos possessórios em apenas um dos compossuidores, seja sobre apenas uma das partes ou sobre a totalidade do bem. --- a posse exclusiva pode até mesmo ensejar usucapião (se os requisitos forem cumpridos).
- Posse exclusiva em composses in diviso

- Ex. Um dos efeitos da morte é a transmissão patrimonial.
- Art. 1784. Aberta a sucessão = transmissão patrimonial.
- Se a pessoa tem 04 herdeiros, uma fazenda da pessoa pertence aos seus 04 herdeiros. Enquanto não houver inventário, tudo pertence a todos os herdeiros.
- Se um dos herdeiros passa a exercer uma posse exclusiva da fazenda, excluindo os demais. Ele não pode fazer isso, de acordo com o Art. 1784. Nesse caso os outros compossuidores podem reagir - por auto tutela ou judicialmente.
- Se nenhum herdeiro faz nada e alguém invade a propriedade. Quem tem a legitimidade para requerer a reintegração dessa posse são todos os herdeiros conjuntamente ou cada um separadamente.
- Se nenhum faz nada e a posse vai se prolongando no tempo, a pessoa que invadiu pode adquirir a propriedade.
- Se dentre os herdeiros há: um incapaz, um relativamente incapaz, um emancipado e um capaz:
 - Art. 198, inciso I. O tempo não corre contra o absolutamente incapaz. Se o tempo não corre contra ele, isso beneficia os demais. A posse é compartilhada.
 - Mas o tempo só não corre contra o ABSOLUTAMENTE incapaz. Então o tempo começa a correr quando ele atinge 16 ANOS, e não 18. Com 16 ele se torna relativamente incapaz.
- Também é possível o usucapião de um compossuidor em relação aos demais.
- Mas isso é pela distinção da composses pro indiviso e composses pro diviso.
 - A primeira é a pura. Art. 199.
 - A segunda é quando juridicamente é uma composses, mas faticamente é só de um, uma posse exclusiva. Isso é uma composses pro diviso.

Posse ad interdicta e Posse ad usucapionem

- a primeira é a que é suscetível de defesa. É a capacidade de defesa da posse. É a autotutela da posse.
- *Art. 1210 CC. § 1º - O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituí-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.*
- Essa defesa é por auto tutela ou por mecanismo judicial.
- Toda posse é ad interdicta, só não se sabe o mecanismo dessa defesa.
- A autotutela só é possível em momento posterior enquanto durar a persecução.

- Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido. --- INDUZ A ERRO!!! Faz parecer que se pode reagir depois de ter ciência, porém não há legítima defesa tardia. A interpretação correta é feita pelo 4o Enunciado da JDC.
- A posse ad usucapionem é uma posse suscetível a usucapião.
- Nem toda posse é suscetível de usucapião.
- Toda posse é ad interdicta, mas nem toda é suscetível de usucapião. Para que seja suscetível de usucapião, deve ser, no mínimo, velha. Deve ser também mansa e pacífica.
- Para alguns autores deve ser justa, para outros, cessada a violência, deve ser conservada sem oposição.
- O autor do roubo poderá adquirir o produto do roubo por meio de usucapião?
- E o poder punitivo do Estado pode se extinguir pela prescrição.

Jus possessionis X Jus possidendi

- Jus possessionis é o direito DE posse. Ou seja, é o poder sobre a coisa e a possibilidade de sua defesa por intermédio dos interditos. É a posse exercida por quem não é dono.
- Jus possidendi é o direito à posse. É decorrente do direito de propriedade, ou seja, é o próprio domínio. É o direito conferido ao titular do que é seu. A pessoa exerce posse do que é seu.
- Posse que se fundamenta no direito de propriedade. Construída em cima de um direito, pode ser de propriedade ou não (usufruto, hipoteca, servidão...). Essa é a Jus possidendi.
- A posse que se fundamenta diante da situação fática, de ter a coisa sob seu controle.
- Venda non domino. Venda que é feita por quem não possui direito de vender.
- Para pensar: Art 1268. Venda non domino originária de uma venda pública num Shopping.

Aquisição da posse

Art. 1206 e 1207 CC.

1) Inter vivos X Mortis Causa

- Inter Vivos: é o que ocorre geralmente. Relação Intersubjetiva, por um negócio jurídico, na qual um sujeito entrega a outro para que se use para alguma finalidade.
- Há a Inter vivos também quando não há contrato.
- Art.1784. "Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros, legítimos e testamentários".
- É uma forma de aquisição da posse por morte.

Art. 1206 CC. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

- Legatário: recebe algo por determinação testamentária. O Art, 1206 trata da posse fundada na morte.

2) Singular X Universal

- singular: coisa determinada. Não quer dizer uma única coisa, podem ser várias, mas desde que especificadas.
- Universal- Conjunto de coisas ou bens que não são especificados.
- Ex. 10% do patrimônio.
- Só há aquisição singular Mortis Causa quando houver testamento.

- Singular: legatário; universal: herdeiro.
- Mas ambos recebem com as mesmas características.
- Se a posse anterior for injusta, sem justo título, velha, etc, vai ser do mesmo modo para quem a receber pela morte.
- Ex. Se a posse antecedente for injusta, mas há 10 anos, o próximo possuidor só precisa de mais cinco anos na posse para ensejar ação de usucapião.
- Apesar disso, essa não é a regra. Esse artigo não descreve a forma mais comum de aquisição da posse.

Art. 1207 CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

- Fala de aquisição inter vivos. Sucessão não quer dizer morte, quer dizer transmissão.
- É interessante vivos a título universal.

- A posse de quem recebeu tem as mesmas características da posse de quem transmitiu. O adquirente pode escolher se quer a ruptura ou continuar com a posse do alienante.
- Ex. Doação de 50% do patrimônio. Identifica até os beneficiários, mas não define o que seria essa porcentagem do patrimônio.
- O artigo fala que se o próximo não manifestar que quer manter a posse como era anteriormente, ela passa a ser uma nova posse, fundada na forma em que ele mesmo adquiriu.
- Essa opção não é comum na aquisição de posse de coisas móveis, mas mais de bens imóveis.

Art 1247.

-

3) Acessão X Sucessão

- Acessão possessória é a continuidade da posse fundada no ato Inter vivos.
- A doutrina resume como união de posses.
- A maioria da doutrina acredita que essa união de posses só pode ser com a do antecessor, mas a jurisprudência já vem admitindo a união dessas posses também com o antes de seu antecessor, mas desde que essas posses sejam homogêneas.
- Sucessão é continuidade da posse devido a uma relação Mortis Causa.

4) Derivada X originária

- Derivada decorre de uma relação subjetiva (negócio jurídico).

Efeitos da posse

1) Econômicos

- Independentemente da causa da posse, se ela é de boa ou de má-fé, ela gera consequências econômicas.

Características acessórias, que seguem o bem principal.

A) *Frutos*: utilidade que normalmente a coisa proporciona.

- A percepção do fruto não implica na deterioração do bem principal.

- Percipiendo- poderia ser percebido, mas ainda não foi. Ex. Laranja madura ainda no pé (poderia ter sido colhida, mas ainda não foi).
- Percebido- foi colhido.
- Pendente- há uma expectativa, em vias de formação.
- Colhido por antecipação- pagou antes que estivesse vencido. Não era ainda obrigado.
- O possuidor de boa-fé tem direito...
- O possuidor de má-fé não tem direito a nenhum fruto e ainda tem o dever de indenizar os frutos não precedidos. Só tem direito às despesas feitas decorrentes disso.
- Isso busca evitar o enriquecimento sem ilícito.

B) *Produtos*: utilidade que a coisa proporciona, mas sua percepção implica em deterioração ou diminuição do bem principal.

24/08/2016

C) *Benfeitorias*:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Necessárias - indispensáveis à manutenção da coisa.

Úteis - ampliam a utilidade da coisa.

Voluptuárias - mero deleite. Embelezamento.

- O possuidor de boa-fé pode levá-las, desde que não deteriore o bem.
- O possuidor de boa-fé tem o direito de retenção.
- O possuidor de má-fé só tem o direito de indenização nos casos das benfeitorias, mas NÃO tem o direito de retenção. E isso só para as benfeitorias necessárias.
- Art. 1221. Benfeitoria de boa-fé necessária. O possuidor só poderá exercer o direito de retenção se ao tempo da edição os benfeitoria ainda existir (o problema ainda não tiver voltado).
- A benfeitoria é acessória, então pressupõe o principal. Então depende do bem principal para ser caracterizada. Ex. Elevador pode ser necessário ou...
- Mas para efeitos da posse, fruto = produto.

- *Art. 1214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.*
- O possuidor de boa-fé tem direito aos frutos e produtos percebidos. Assim, ainda que seja de boa-fé, não pode pegar os outros (pendentes...).
- A pessoa não tem direito aos frutos pendentes, mas tem direito de ser indenizado pelo que gastou.
- Essa regra é dispositiva. Então, se o contrato contiver coisas diferentes das desse artigo, essa regra poderá ser afastada.

- *Art. 1216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.*
- Fala do possuidor de má-fé. Mesmo assim terá direito de ser indenizado. Nessa parte o possuidor de má-fé se equipara com o de boa-fé.
- Isso é para evitar enriquecimento sem causa (Art 884). O gasto de alguém não pode ser motivo de vantagem da outra.
- *Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*
- Se o dispêndio do possuidor trouxer apenas despesas ao proprietário, não é razoável que ele seja ressarcido.
- Ele é ressarcido apenas se os seus dispêndios trouxerem vantagem ao proprietário.

4) Aquisitivos

- A posse pode ser causa aquisitiva de outros direitos.
- Usucapião- qualquer modalidade tem por pressuposto a posse. É uma forma aquisitiva originária de Direitos reais, particularmente propriedade, em razão de uma posse propagada no tempo.
 - O mais comum é que o usucapião seja um instrumento de transformar a posse em propriedade, mas pode também significar a aquisição de outros direitos.
 - Ex. Servidão. Uso da coisa não com o objetivo de ser proprietário, mas com o de me servir daquela coisa. Ex. Pessoa que abre um caminho pela fazenda do outro. A pessoa não quer ser dona da propriedade do outro, só quer se servir da propriedade

do outro. Se essa situação perdura no tempo e depois de muito tempo o proprietário se opõe, a pessoa pode se opor judicialmente a essa resistência. A pessoa não adquiriu a propriedade, mas adquiriu o direito de servidão pela usucapião.

- Mas qualquer modalidade de usucapião pressupõe posse mansa... Posse + tempo
- A posse de má-fé, inclusive pode gerar a propriedade pelo usucapião. O justo título e a boa-fé não são requisitos necessários.
- Quanto mais qualificada a posse menor o tempo para adquirir usucapião.
- Regra fundamental para qualquer modalidade de usucapião- Art 1244. Estende-se ao possuidor, para efeitos de usucapião, as mesmas regras envolvendo suspensão,... É não conto do tempo da prescrição. Isso significa que...
- Usucapião é uma prescrição aquisitiva. Prescrição é a perda de pretensão.
- A usucapião NÃO é Derivada.

- Os elementos essenciais do usucapião : posse (mansa, pacífica, ininterrupta..) e tempo.
- A usucapião é um instrumento de regularização.
- Qualquer tipo de oposição já vale para manifestar.
- Notificação extrajudicial pode interromper a prescrição.
- Para efeitos de contagem do tempo, aplicam-se por analogia, o conceito da prescrição.

Elementos acidentais da usucapião: podem ou não estar presentes. Justo título e boa-fé.

- Causa aparentemente hábil a transferir a propriedade.
- Justo título é um título que em tese é hábil para transferir a propriedade. Tem a potencialidade.
- A boa-fé é o elemento interno.
- Qualquer bem é objeto da usucapião? Não. Os imóveis públicos não são.
- Art. 102 do CC. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. TODOS. Móveis ou imóveis.
- Mesmo a CEMIG que é uma sociedade de capital aberto....

- Sugestão de Leitura: o mito da imprescritibilidade dos bens públicos.
- Há bens que são bens públicos mas de uso comum.
- Então... Qualquer bem é suscetível a usucapião desde que não afete o interesse público primário

5) Protetivos

26/08/2016

Conceito de usucapião: instituto mediante o qual se reconhece uma forma aquisitiva originária de direitos reais (não apenas propriedade, mas é o mais comum. Pode ser, no entanto, servidão, por exemplo).

Os elementos essenciais da usucapião são: (i) posse (conserva mansa, pacífica e sem oposição); (ii) continuidade temporal;

É possível que um ato ilícito, em razão da forma de aquisição, gere a usucapião. “Adverse possession” (Holmes): entre o proprietário omissor, e o possuidor que dê a coisa funcionalidade, é mais justo ficar com o possuidor a coisa.

A oposição à usucapião deve ser séria, eficaz e suficiente. Pode ocorrer por meio de autotutela e tutela judicial.

Caio Mário diz que a usucapião é uma forma aquisitiva derivada, o que o professor discorda: não há relação intersubjetiva entre aquele que perde a posse e aquele que ganha. É possível a usucapião em bens indisponíveis, inalienáveis, impenhoráveis, etc, justamente pelo fato de que é uma aquisição originária (entendimento do STJ).

Art. 1244 CC: regras da prescrição, por analogia.

Elementos acidentais da usucapião: podem ou não estar presentes à (i) boa-fé; (ii) justo título.

Quanto mais qualificada a posse, menor o tempo para efeitos da usucapião. A posse qualificada é aquela que tem os elementos acidentais da usucapião. Art. 1242 CC.

Justo título para efeitos de usucapião: o título que, em tese, é hábil para transferir a propriedade, aparentemente. Internamente, contudo, ele tem um vício (por exemplo, contrato preliminar – art. 462 CC). Jurisprudência do STJ à contratos nulos ou anuláveis, mas com aparência de validade, carta de arrematação e carta de adjudicação (justo título para efeitos da usucapião).

Objeto da usucapião: bens móveis e imóveis (coisas). Art. 191, parágrafo único, CF, e art. 102, CC: exceção de usucapião (imóveis públicos e bens públicos em geral). É preciso, contudo, fazer uma interpretação teleológica do dispositivo constitucional, e não apenas literal à idéia de interesse público. “O Mito da Imprescritibilidade dos Bens Públicos” (Cristiana Fortini). “União, prescrição, terras devolutas”.

Modalidades de usucapião imobiliário

Mobiliárias.

1) Extraordinário

- Apesar do nome, é o mais comum.
- Não exige boa-fé nem justo título.

Observação: completos os requisitos, a propriedade material já ocorre ad usucapionem, sendo que a sentença tem um caráter predominantemente declaratório (mero reconhecimento formal), mas sem ela, eu não tenho título registrado. Usucapião não é só pretensão judicial, mas também causa de defesa: Súmula 237 STF. A sentença que vale como título para registro em cartório é só quando a usucapião é o pedido, e não a tese defensiva.

A usucapião extraordinária não exige que os atos de posse sejam diretos e pessoais (pode haver desdobramento da posse – Jhering). A posse qualificada é uma posse funcionalizada.

A usucapião ordinária há a presença, necessariamente, a presença de elementos acidentais (justo título e boa-fé, conjuntamente). Art. 1242 CC. Caput à simples; parágrafo único à qualificada.

O parágrafo único requer uma aquisição onerosa, que decorreu o registro. Como o registro no Brasil tem característica causal, a causa inválida de um vício do registro pode cancelá-lo. Este instrumento legal, então, é um jeito de proteger a pessoa, com justo título e boa-fé, da causalidade do registro de imóveis.

Pela doutrina italiana, pode-se invalidar o registro por vício substancial (vício na causa aquisitiva) ou registral (vício na formalidade do registro). Por isso ele é falho à ele é inseguro

A) Simples

- 15 anos.
- "animo dominus "
- A oposição não precisa ser judicial, poder ser extrajudicial. Mesmo assim, essa deve ser séria. Deve ter eficácia interruptiva do prazo prescricional. Interrupção da prescrição.
- Mas nem toda interrupção judicial tem o condão de interromper o tempo. A citação da ação judicial só vai ter esse condão se for de uma sentença com resolução de mérito. Então se a oposição não for feita de forma adequada, a usucapião continua correndo seu tempo.
- Mas a posse deve ser mansa, pacífica e sem oposição. Mesmo que seja injusta, conseguida por violência, mas se ao longo do tempo for mantida de forma mansa, correrá usucapião.
- Caput artigo 1238. É simples porque não requer justo título, não requer boa-fé... Só tem que provar o animo dominos. Ter a vontade de dominar. Ex. Colocar uma cerca.
- Art.1241. Relembrar prescrição.
- Causa interruptiva X causa suspensiva. O tempo para de correr. No primeiro volta ao zero e no segundo volta a correr do mesmo ponto.
- Não corre a prescrição entre os cônjuges na constância da união conjugal. Ou seja, o cara que quer ser proprietário da fazenda da esposa. Não conta pra usucapião o tempo que fazia uso dela enquanto era casado. Só passa a contar a partir da separação (judicial ou de fato).
- O tempo não corre na relação de pai e filho não corre quando há o poder familiar. (?)

(caderno Anna Matos)

só há conservação do lugar, mínimo de cuidado, intenção demonstrada de ser dono, mesmo que única: ART.1238: Posse durante 15 anos com ânimo de dono (intenção de ser dono) independente de justo título ou má-fé --> pode pleitear o reconhecimento em juízo a declaração que é dono. Assim tem cinco elementos: posse (independente de boa fé ou justo título), sem oposição (de qualquer natureza), imóvel (qualquer natureza, urbano rural, de qlqr tamanho, público ou privado), intenção de ser dono (não há preocupação com a finalidade do imóvel), pode requerer ao juiz (a sentença declarará a existência de direito, que dará ao possuidor o direito de ir a cartório - é título registrável, porque este embora não tenha a propriedade formal tem a propriedade material - logo poderá buscar o reconhecimento formal em juízo para que este declare esse direito formal - sentença não constitui direito, apenas o declara para possibilitar requer o título). Usucapião não é somente causa de pedir, mas também matéria de defesa (sum.237 STF) >> proprietário formal poderá tentar reaver o bem após 18 anos, e quem tem a propriedade material terá que opor o usucapião em sua defesa.

Sem o título ainda é possível que o proprietário material aliene, ou alugue a coisa (desdobramento da posse), porque pode perder a posse direta, desde que já tenha 15 anos de posse (direta ou indireta).

--> Professor se opõe a essa posse. Mas é opção do legislador, que escolheu beneficiar alguém que tem o mínimo de cuidado com o bem, em relação a desídia completa do proprietário formal.

- O possível beneficiário do usucapião nesse caso : qualquer sujeito de direito.
- Pessoa jurídica, por exemplo, nessa modalidade pode ser sujeito desse direito.
- Exercer a posse ininterrupta por quinze anos sem oposição.
- Usucapião também é matéria de defesa. Ou seja: a pessoa é citada para ação de reintegração de posse, mas se defende dizendo que é usucapião.
- O que constitui a pessoa como proprietário não é a sentença, mas a satisfação dos requisitos da usucapião. A sentença vale como título para registro no cartório de imóveis. Não é a sentença, é a satisfação dos requisitos.
- A sentença tem conteúdo declaratório.
- O juiz NÃO pode reconhecer de ofício o usucapião.

- A venda de um terreno no qual há a invasão de alguém que enseja usucapião, cabe, inclusive, ação de regresso.

B) Qualificado

- reduz-se o prazo para 10 anos, desde que a pessoa faça naquele local sua moradia.
- Art. 1238.
- Moradia pressupõe habitualidade, intimidade e privacidade.
- Ou a pessoa não mora, mas produz. Isso é a posse trabalho. A pessoa explora, da função econômica à coisa.
- Mas isso são dez anos sem oposição. Dez anos morando ou efetivamente explorando, saindo funcionalidade econômica.
- Isso é o balanceamento entre o proprietário inerte e aquele que dá utilidade à coisa.
- Questão de prova: o terreno tem área registrada de 5.000 m² mas só está ocupado 1000 m². Só vai se reconhecer a parte ocupada.
- Se só tiver 500m² e o módulo urbano é de 800m². Ou seja, é o menor terreno que a cidade reconhece. Então é possível a usucapião de área inferior ao módulo urbano? SIM!! O conceito de usucapião não tem como requisito o módulo urbano. O professor acha que sim, mas alguns doutrinadores acham que isso fomenta o minifúndio e isso prejudicaria a política urbana.
- Assim, mas questão urbanística e uma questão do ser, o professor acha que é melhor proteger o ser.
- Nessa modalidade não há essa finalidade urbanística.
- O usucapião extraordinário se aplica a qualquer imóvel : urbano ou rural.
- Também é válido lembrar que o mesmo fato permite a incidência de diversas modalidades de usucapião.

Posse qualificada: art. 1238, p. Único: 10 anos o prazo. Quando sujeito realiza obras econômicas ou moradia (um ou outro).

31/08/2016

2) Ordinário

- Com boa-fé e justo título.
- Comparação:
- extraordinário
 - Simples : 15 anos

- Qualificado: 10 anos
- Ordinário
 - Simples : 10 anos
 - Qualificado: 05 anos.
- Se a posse extraordinária for, além de boa-fé e justo título, tiver também alguma funcionalidade econômica.
- Art.1242.

Qualificada (dúvida)

- Com título levado a registro e com produtividade no terreno.
- Quando o objeto do contrato for 30 vezes o maior salário mínimo, não vale somente uma escritura pública de compra e venda. Essa deve ser levada a um cartório. Mas nem o registro imobiliário traz certeza absoluta da propriedade. Significa dizer que se a causa aquisitiva for invalidada, o contrato também será.
- Um exemplo desse caso é, por exemplo, comprar de alguém casado ou em união estável. Para que isso seja feito, deve haver a anuência do cônjuge ou companheiro.
- As vezes, mesmo com esse vício, o contrato é registrado. Esse negócio é anulável. A causa é inválida.
- Qualquer vício no registro, contaminará a propriedade.
- Assim, o legislador considerou que se o possuidor morar ou produzir no imóvel, o tempo é de cinco anos.
- Duas hipóteses de cancelamento de registro:
 - Se a causa for inválida.
 - Vício no próprio registro- invalidade formal.
- Protege-se o adquirente mas desde que a posse que ele exerça seja funcional. Moradia ou produção.
- A boa-fé por si só não protege o adquirente.
- Antes do cinco anos, a pessoa pode sofrer os efeitos da evicção. Ainda que esteja de boa-fé e ainda que a causa seja onerosa.
- O Art. 1212- abrange todas as fases da compra:
 - Contato
 - Contrato - verbal. É o contrato preliminar.
 - Contrato definitivo- por escritura pública (ainda não transfere a propriedade)
 - Registro no cartório de imóveis.

- Aquisição onerosa. Não é só compra e venda.
- Dúvida - doação remuneratória.

3-Especial

- Para efeitos de usucapião, o que define o imóvel como urbano ou rural, não é a sua atividade, mas sua localização.
- É especial só porque se aplica somente a determinados imóveis.
- Além disso é porque é aplicado devido a uma norma constitucional.

A) Rural

- Só se aplica a imóveis rurais.
- Art. 191. " Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade."

- Moradia e produtividade.

- Requisitos

- Imóvel rural
- Área de até 50 hectares - Problema : hectar é diferente em cada região do Brasil. Deve ser observado o critério do local.
- Não ser proprietário de imóvel rural ou urbano. - É usucapião "*pro labore*". É uma função social. Em função do que tem menos. Vocação de satisfação de direitos fundamentais.
- 05 anos - posse moradia e trabalho. Mansa e pacífica. Deve ser os dois. Antes era um ou outro, mas aqui deve ser os dois.
- Pessoalidade dos atos de posse- "Tornando a produtiva por seu trabalho ou de sua família". Não pode contratar alguém, deve ser a pessoa mesma ou sua família. É uma necessidade de hábitos pessoais. Ideia de proteger a entidade familiar.

- Problemas:

- Não ser proprietário de nenhum imóvel. - muito difícil de saber, porque o Brasil não tem ainda unidade dos documentos registraes. Ex. A pessoa não tem imóvel aqui,

mas tem no Acre e ninguém sabe. Além disso, as vezes a pessoa é proprietária mas não tem o registro.

- Essa prova é uma prova frágil, de simples declaração.
- Não requer nem justo título nem boa-fé.
- O constituinte não estabeleceu área mínima- só estabeleceu o teto. O imóvel não precisa ter a área registrada de 50 hectares.
 - Ex. O imóvel tem área de 100 hectares, mas a posse é de 50 hectares. É possível. O problema é que cria uma fragmentação na matrícula do terreno.
- Outro problema é o do módulo rural - a menor porção de terra reconhecida pelo legislador como produtiva. Depende de região para região. Se a pessoa quiser a propriedade de área menor do que o módulo rural. É possível? STF está com esse debate. O fundamento é a aquisição originária e de satisfação de direitos fundamentais.
 - Isso cria problemas na produção minifúndios. Isso fomenta uma divisão excessiva da terra. Gera impactos ambientais e de produtividade.
- Código Civil - Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade."
- É apenas a reprodução do texto constitucional.
- Não época que se reconheceu essa propriedade, a pessoa declarou que não era proprietária, mas após descobrir-se que, ao tempo era....
- Inexistência da causa de registro.

B) Urbano

- Só aplicável a imóveis urbanos.
- Maior complexidade, porque a maior parte da população é urbana, então tem maior incidência.

Individual

- É especial porque tem fundamento constitucional.

- CR-" *Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*"
- É individual porque é uma entidade familiar.

Requisitos:

- Ser urbano.
- Área de até 250 m2.
- Posse mansa, pacífica, ininterrupta por cinco anos
- Moradia.
- Pessoaalidade. - para todas as entidades familiares. Não beneficia a coletividade, mas apenas a satisfação do interesse daquela entidade familiar.
- Satisfação do direito fundamental. Instrumento de segurança para a posse para fins de moradia. Ou seja, não se aplica à pessoa jurídica. O propósito não é econômico.
- Não necessariamente é de boa-fé ou com justo título.
- Lei 10257- Estatuto da cidade- Art. 9o- mesma coisa que o artigo anterior, mas reconhece a possibilidade de recair sobre edificação.
- Art. 183 da CR - "*Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural*".
- Só se pode reconhecer essa entidade em favor da mesma entidade familiar uma única vez.
- O problema é que a Constituição não fala isso da rural explicitamente. Seria possível aplicar por analogia? Alguns juízes acham que sim e outros que não.
- O problema é o conceito de família.
- Na modalidade rural não há expressamente a rural. Aplica-se por analogia, já que o fundamento é o mesmo? É um "silêncio eloquente". Se o legislador quisesse, teria falado. Restrição não aplica interpretação extensiva. Não se pode vedar o exercício de direito por interpretação extensiva.

02/09/2016

- É em favor de uma entidade familiar. Uma ou várias pessoas.
- Moradia X domicílio X residência.

- Novamente não há a possibilidade de aplicação de mais uma vez em favor da mesma entidade familiar.
- Terreno com impedimento judicial- não pode gerar usucapião. Porque usucapião é aquisição originária.

Coletivo

- Processos coletivos. Interesses comuns,... Homogêneo...
- No Estatuto da cidade reconheceu-se a possibilidade do usucapião coletivo.
- População de baixa renda para moradia por cinco anos ininterruptamente...

Requisitos

- Satisfação da moradia, mas não de uma entidade familiar, mas de uma população de baixa renda.
- Possuidores não proprietários de outro bem imóvel.
- Somente em áreas em que não seja possível identificar o terreno específico de cada possuidor. Essa não é uma impossibilidade fática, mas técnica, econômica, do rigor urbanístico etc.
 - ZEIS. Zona especial de
- Posse mansa, pacífica ininterrupta e com fim de animu domine.
- Se nem todos os participantes da ação coletiva enquadrarem-se nos requisitos do usucapião e ninguém se opuser, todos serão beneficiários.
- O pólo passivo dessa ação é- imóvel público não é suscetível de usucapião. Mas chama-se o proprietário, o poder público (para evitar problemas urbanísticos), MP.
- Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a presença do MP.
- Quem vai dizer se há ou não o interesse do MP? A nulidade é gerada pela ausência de manifestação ou pela não intimação?
- O que justifica a atuação do Ministério público numa ação quando não é parte?
- Na sentença, não será definida a parte específica de cada núcleo familiar. É deferido no geral. Então há uma fração ideal para cada um. Ex. 100.000 m² no total para 50.000 famílias, cada uma tem direito a 2m². Não importa quanto de fato aquela família tem. Assim, elas acabam formando um condomínio (todos proprietários e todos com a fração ideal). Assim a usucapião coletiva só resolve parte do problema. Reconhece que

todos são proprietários mas não reconhece a parcela de cada um. Como vão vender?
Só podem vender a fração ideal. Só dá o direito fundamental que é o direito à moradia.
- A ação coletiva prejudica a ação individual? Se um separado ingressar com ação separado da ação coletiva. Pode haver a coexistência das duas?

(Caderno Anna Matos)

Maior parte da população brasileira é urbana.

1) Modalidade individual: Em favor de uma entidade familiar (pode ser uma pessoa ou um núcleo familiar)

Definição de família art.191, p. Único

Máximo: 250m quadrados

Não há necessidade de produtividade, mas o espaço tem que ser de moradia (não é residência: local onde está/ domicílio: localidade onde pode ser citado -

Veda a possibilidade de adquirir mais de uma posse por usucapião especial urbano.

A pessoa também não pode ter outro imóvel.

Polêmicas:

módulo urbano normalmente é maior que 250m quadrados --> acaba que as pessoas que seguem esse padrão não conseguem regularizar essa situação.

Lei 10.257/2001: Espaço urbano possui ZEIS (favelas, normalmente): critérios diferenciados de regularização fundiária. Regularizam propriedades com area menor que 250m quadrados.

Plano diretor, lei municipal não podem impedir efetivação de direito fundamental.

seria possível usucapião de área construída? Seria possível a usucapião

Art.9 da referida lei: previsão da edificação. Reconhece uso capião especial urbana de apto. Ese artigo seria constitucional? STF já decidiu que sim.

2) Modalidade coletiva: Fato base comum. O estatuto da cidade estabelece a possibilidade de usucap. Especial urb coletivo: art.10 (area urbana, +maior 250 m quadrado + ocupada por população de baixa renda + fins de moradia + por mais de 5 anos + não for possível identificar os terrenos ocupados por cada um: impossibilidade técnica, do rigor urbanístico do legislador + situação homogênea).

--> Art.12 Lei 10257/01: associação de moradores poderá propor ação: ingressa com ação em relação a todos - sentença produzirá efeitos erga omnes, atingindo a todos, mesmo que no meio estejam pessoas que não satisfação esses objetivos.

--> Polo passivo:

--> sentença irá individualizar a área para cada um (art. 10, p3): sentença transforma área em condomínio especial (todos serão proprietários, e todos terão fração ideal igual, embora faticamente exista diferenças)

--> só pode reconhecer individualidade se tiver anuência de 2/3 dos interessados (dificuldade de reconhecer matrícula individual)

Polêmica:

há necessidade de intervenção do MP em outras ações de usucapião.

se MP é intimado e não manifesta, há nulidade no processo?

quando já há ação coletiva, pode um proprietário entrar com ação individual? A usucapião coletiva prejudicaria

Familiar ou "por meação"

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- O que era objeto de uma composesse, agora é objeto de posse exclusiva, porque um dos cônjuges desaparece.
- Prazo de 02 anos nesse caso.

Requisitos:

- Abandono do lar: pressupõe rompimento da sociedade conjugal.
 - Não necessariamente é o divórcio, pode ser só de fato.
 - Não pressupõe inculpação (imputação de culpa). Alguns autores dizem que essa modalidade pressupõe ruptura culposa, mas o professor acha que não cabe isso, ainda mais agora que nem o divórcio pressupõe culpa mais.
- O fato de sair só não pressupõe abandono de lar. O abandono pressupõe a saída de casa, mas a saída não quer dizer abandonar o lar.

Enunciados 497 a 501 da Jornada de Direito Civil

- um dos problemas do artigo é que é preconceituoso. Além disso só vale para imóveis urbanos.
- Definir abandono do lar.
- Também pode ser uma forma de mudança do regime matrimonial sem o reconhecimento judicial e com possível prejuízo a terceiros de boa-fé.
- Faltou objetividade ao artigo.

A) Indígena

- Não tem aplicabilidade, porque é para índios que exerçam posse por mais de dez anos.
- É muito limitante.

CR. Art. 241§ 1º - São terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.

- Os índios não são proprietários, são usufrutuário da terra tradicionalmente por eles ocuparem, essas são da União.
- Mas isso não afasta a possibilidade de eles se apropriarem de propriedades particulares.

Comunidades quilombolas (não peguei)

Essa usucapião não há prazo. Não precisa fazer prova do início.

4- Usucapião Administrativa

Lei 11.977 - Arts 47 a 60.

- Usucapião cuja iniciativa.
- Não pressupõe o reconhecimento judicial, por isso é administrativa.
- A iniciativa é do poder público.
- Tem finalidade exclusivamente urbanística.
- 1a fase : demarcação urbanística.
- O poder público concede a cada família uma Legitimação de posse.
- ...

Fases :

Demarcação urbanística

Legitimação de posse

Conversão da Legitimação de posse em propriedade.

Procedimentos de usucapião

- É possível o reconhecimento administrativo. Em regra é judicial,...
- O CPC de 73 previa um procedimento especial de usucapião.
- As disposições do CPC de 73 serão aplicadas às ações ajuizadas anteriormente....
- Ainda vale o CPC antigo em alguns casos.
- O CPC 2015 também trouxe a possibilidade de reconhecimento de usucapião em certas ocasiões.

Caderno Anna Matos

Usucapião especial urbana familiar: art.1240-A:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1o O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

--> Pessoa casada compra um apartamento de até 250m quadrados (imóvel adquirido na constância do casamento - objeto de uma compossão. Um deles resolve sair de casa, e fica fora por dois anos. Passará, o imóvel a ser objeto de uma posse de exclusiva.

Abandono do lar: ruptura da sociedade conjugal - intenção de desfazimento, independentemente se houve ou não ruptura dos deveres conjugais. Não pressupõe situação formal, e sim, uma questão fática. O que vale atualmente é o princípio da separação objetiva, que não pensa na causa.

- Alguns autores entendem que seria uma rediscussão dos motivos da separação. Assim, se houvesse quebra dos deveres conjugais (rompimento doloso) haveria abandono.

- Seria possível considerar abandono quando o sujeito está cumprindo medida protetiva da Lei Maria da Penha? Não, porque a saída, o afastamento, nesse caso não foi voluntário.

- EN. JDC: 497-501. 499 vai dizer: tem que ter ruptura dos deveres do lar objetiva, e não verificação de culpabilidade, não é a mera saída de casa.

Ex-conjuge: Legislador reconhece a separação de fato (não pressupõe o sair de casa).

Polêmicas:

Sujeito pega empréstimo com pessoa A. Coloca em garantia o imóvel que tem em comum com sua esposa. Porém, abandona o lar durante dois anos. Quando volta, não paga o empréstimo, e pessoa A vai cobrar a esposa entra com embargos de 3o, falando que o imóvel agora é dela, porque o usucapião é aquisição originária.

É possível abandono de bem imóvel? Porque a aquisição desse bem se faz com registro, então, para abandonar imóvel teria que registrar esse abandono. Mas aí seria doação

Separação consensual, que Marido deixa Mulher ficar no apto, se conseguir provar será considerado comodato, para que a pessoa não alegue usucapião especial urbano familiar.

Usucapião

1) Indígena (art.68, ADCT/ Administrativo)

- Não tem aplicabilidade. É atribuída a índio que passa a exercer posse em área de até 25 hectares por

Art.231, § 2º - As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios destinam-se a sua posse permanente, cabendo-lhes o usufruto exclusivo das riquezas do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes

- Índios não serão proprietários, e sim meros usufrutuários. A posse seria exclusiva deles. STF: entendeu que as terras são da União, e se já são usadas pelos índios por muito tempo, mesmo que não exerçam atos de posse, poderão ser demarcadas, porque o usufruto é permanente deles.

-Ideia preconceituosa de que silvicultas seriam incapazes, não teriam capacidade de conservar seu patrimônio.

Não seria possível usucapião de terras usualmente ocupadas pelos índios

Esse tipo de usucapião não é muito usado, pois há outras modalidades mais benéfica

Tratamento diverso é dado a comunidade quilombola:

Art.68 ADCT: Art. 68. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.

Reconhece posse de descendentes de quilombolas, desde que para fins de moradia, tanto em áreas urbanas, rurais, de bens públicos (pode afastar incidência da própria constituição). Se naquela área já estavam quando da promulgação da constituição. Não há prazo, não precisa fazer prazo de quando se inicial.

Procurar julgado STF de Restinga de Marambaia. União ingressa com pedido de reintegração de posse da área ocupada por famílias quilombolas

Usucapião Administrativa: Reconhecimento não é do poder judiciário. Tem como finalidade a regularização de áreas de família de baixas rendas. Lei 11.977/09 (art.47/60)

1a fase: demarcação urbanística (poder pública): apontamento dos limites e cadastramento das famílias

2a fase: análise do tempo de posse, da condição socioeconômica, e da inexistência de outros móveis, posse mansa, pacífica e sem oposição (não pode se houver impugnação de qlqr sujeito) durante 5 anos. Pode inclusive em bem público (Estado reconhece, com base no art.6 - porém a ADI no STF). concessão de título de legitimação de posse.

- Legitimação requer moradia, e portanto pessoalidade, e assim não poderá se transferir a posse para que outra pessoa se beneficie da propriedade em fase posterior.

3a fase: Passados mais cinco anos, com urbanização da área, poderá ser convertida em propriedade. Poderá registrar título de propriedade (art.60), e esse título será majoritariamente declaratório.

Procedimentos:

- Usucapião em regra é causa de pedir e de reconhecimento judicial.

- NCPC suprime procedimento especial de usucapião

- Disposição transitórias (art.1046 parágrafo 1, cpc 2015): Conflito das leis no tempo, cpc de 73 vão continuar sendo aplicadas por ações em trânsito, que já foram interpostas, em que ainda não há decisão (nessas aplica 941/948 CPC/73). As ações que foram propostas dps da entrada em vigor do novo código seguirão o procedimento comum.

- NCPC: trouxe possibilidade de reconhecimento extrajudicial: art.1071: independente da via judicial, poderá se valer da via extrajudicial, requerendo ao cartório (onde imóvel esta registrado - aqui encontra problemas, porque nem todo imóvel tem registro) para que ele processe, julgue e o usucapião (tem requisito no próprio artigo, dentre eles a ata notorial: documento público expedido pelo tabelião do cartório de notas - vai lá e verificar os requisitos, alguns meramente declaratórios do proprio possuidor direto - além da nota a planta e memorial - assinada por profissional, por vizinhos, e pelo proprietário).

Polêmica:

#CPC/73: traz a necessidade da presença do MP. CPC novo não fala nada sobre. Será necessário a presença do MP? E no procedimento extrajudicial, que também não fala nada?

Seria possível que qualquer modalidade de usucapião ser reconhecida via extrajudicial?

2) Procedimento (judicial/extrajudicial)

16/09

II) AÇÕES POSSESSÓRIAS

Ebulho, turbação e ameaça

Em ordem crescente de grau de ameaça, tem-se:

Ameaça- enseja interdito proibitório.

Turbação- manutenção de posse

Ebulho - reintegração de posse

Conceitos

Esbulho: *Ato violento, em virtude do qual uma pessoa é despojada ou desapossada de um bem legítimo, caracterizando crime de usurpação. 2) Crime contra o patrimônio consistente em invadir terreno ou edifício alheio, com o intuito de adquirir a posse. (Jus Brasil).*

Turbação: *todo fato injusto, ou todo ato abusivo, que venha ferir direitos alheios, impedindo ou procurando impedir o seu livre exercício. Assim, turbação da posse é todo fato ou ato impeditivo do livre exercício da posse de um bem pelo seu possuidor.*

- Temor de esbulho ou de turbação
- A ameaça é impedida pelo interdito proibitório

São diversos níveis de proibição

Ação possessória: pleiteia a posse

Ação petitória: pleiteia a garantia do direito de propriedade.

Caderno Anna Matos

Tutela da Posse

Auto-tutela: legítima defesa e desforço

A posse é um direito autônomo em relação a sociedade. Segundo artigo 1210, o possuidor tem direito de manutenção (turbação: atos concretos que prejudicam os atos de posse, não necessariamente gerando sua perda), reintegração (casos de esbulho, em que há perda da posse). Pode ainda proteger a posse da ameaça.

A primeira forma de defesa da posse é a auto-tutela, em que não se aciona o poder público (parágrafo primeiro do 1210):

- Legítima defesa: casos de turbação. A defesa tem que ser proporcional e contemporânea a agressão. Só cabe em turbação, porque a legítima defesa requer que a coisa esteja ainda em sua posse.
- Desforço imediato: casos de esbulho (em que há perda corpórea da coisa)

Tutela judicial:

A auto-tutela não é a melhor forma de defesa da posse, posto que é difícil de mensurar a proporcionalidade e a contemporaneidade.

- Petições (reivindicatória, imissão na posse, nunciação da obra nova, demolitória, embargos de terceiro). Alguns autores irão dizer que são ações possessórias atípicas, porque esses institutos não foram criados para defesa da posse, embora sejam usados para tal fim.

Ex: mandado de segurança > visa impedir ato de abuso de autoridade do poder pública sobre direito que se impõe sobre fato incontroverso. Não foi pensado para defesa da posse, porém, pode lhe servir.

1) Ação reivindicatória: causa de pedir não é a tutela da posse, embora possa lhe servir, porque o fundamento dessa ação é o título de propriedade (causa de pedir). Segue procedimento comum. Aqui os atos de posse já foram exercidos diretamente.

2) Imissão na posse: Fundamento não é a posse, causa de pedir é a propriedade. Há situações anômalas em que sujeito nunca exerceu atos possessórios diretos (nem fática nem presumidamente: exemplo tá no contrato que irá entregar a chaves quando realizar o registro, nesse caso caberá a ação reivindicatória), porém é proprietário. Assim, quando lhe é retirado o direito de exercer atos possessórios, entra com essa ação (desejo inicializar-se no exercício da posse).

Imissão: Ato de fazer valer seus direitos sobre algo.

A pessoa já tem a propriedade, mas não tem a posse.

Ex: pessoa compra apartamento e não lhe é dado as chaves > não consegue exercer atos de posse.

3) Nunciação de obras novas: NCPC suprimiu. Mecanismo segundo qual aquele que é proprietário ou possuidor busca interromper a possibilidade de uma construção que tem probabilidade de risco (irregularidade na construção). Quem tem legitimidade para pedir (vizinhos, todos que podem sofrer os riscos e os danos daquela obra: MP, Município...).

Ações petições

- Baseadas no direito da propriedade. A pessoa é proprietária e ingressa com a ação para ter o direito de posse garantido.

Ação reivindicatória

- É atípica porque a causa de pedir não é a posse, mas a o direito de propriedade.
- Pressupõe que o réu exerce a posse de forma injusta.
- Assegura ao proprietário a posse sobre algo que lhe pertence.
- Utilizada pelo proprietário que JÁ TEVE a posse do bem e quer recuperá-la de quem a obteve injustamente.
- Fundada no direito de sequela.

Imissão de posse

- É atribuída ao proprietário que NUNCA, nem fática e nem presumidamente teve posse sobre o bem.
- O autor quer iniciar no exercício da posse.
- Ex. A pessoa compra o terreno, mas tem dificuldade de ser investido de sua posse por impecilhos criados pelo atual possuidor
 - Obs. Não necessariamente o atual possuidor é quem vendeu a terra. Pode ser que a terra esteja ocupada.

Ações possessórias típicas X atípicas

Ações possessórias Atípicas:

- Foram instituições não pensadas para defender a posse, mas podem servir pra isso.
- Ex. Mandado de segurança. Não foi pensado para defender a posse, mas pode servir para isso.
- A causa de pedir não se limita à defesa da posse, embora o pedido possa se limitar.
- Ação reivindicatória e ação de imissão da posse (não confundir com a reintegração de posse).

- Essas ações possessórias atípicas e ações petitórias. Não são fundadas não no lus possessionis mas no lus possidendi.
- O que interessa é a posse com autonomia, a posse desvinculada no Direito de propriedade.

Ações possessórias Típicas

- o que muda é o fundamento do pedido. A pessoa diz que é possuidor, mas veio a perdê-la por esbulho.
- Nem sempre o autor ou a vítima é o proprietário da coisa.
- Também é muito mais difícil provar a posse. A propriedade é mais difícil.
- A reivindicatória só pode ser processada pelo procedimento comum e a reintegração pode ser pelo especial.
- Ex. Propriedade improdutiva, a pessoa não explora, mas é invadida. A pessoa só pode entrar com a reivindicatória, porque só pode demonstrar a propriedade.
- São mecanismos processuais que se limitam à total da posse fundada na própria posse.

3 ações possessórias típicas

1) Reintegração de posse

- Só pode ser feita com causa no esbulho.
- Súmula 487 não tem mais aplicabilidade

2) Manutenção de posse

- A pessoa quer ser mantida, está sofrendo turbação.
- A causa é a turbação. Atos concretos que

3) Interdito proibitório

- A causa é a ameaça, ou de esbulho ou de turbação.
- A sentença disso é obrigação de não fazer. Ela diz pra não fazer, sob pena de multa (astreinte).
- Assim, na prática o Interdito proibitório é esvaziado, não tem sentido se a pessoa que invade não tem capacidade econômica. Ex. Grupo de sem terras.

Princípios que norteiam as ações possessórias típicas

1) Fungibilidade

- o juiz tem o poder dever de substituir uma ação possessória por outra, desde que a causa de pedir possa..

- A narrativa e a causa de pedir não corresponde ao pedido, mas por esse princípio, o juiz conhece o pedido pela causa de pedir e interpreta corretamente. Adequa a pretensão em razão da causa de pedir.
- Isso o juiz conhece de ofício, não manda emendar.
- Problema: a jurisdição. Qual o juízo competente? Jurídicas comum, em regra estadual, mas se houver interesse da União, pode ser Federal. O Juízo competente, em regra, será pela localização do imóvel, porque aqui em Minas Gerais fala que em terras rurais, será pela Vara de Conflitos agrários (só há uma em MG).
 - Se for no plano urbano, é vara cível distribuída por sorteio.
 - Há necessidade de qualificar todos os réus? A novidade do CPC de 2015 é

Art. 554 CPC, § 1o No caso de ação possessória em que figure no polo passivo grande número de pessoas, serão feitas a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais, determinando-se, ainda, a intimação do Ministério Público e, se envolver pessoas em situação de hipossuficiência econômica, da Defensoria Pública.

- Fala do conflito multitudinário. O ideal é citar quem tiver lá pessoalmente. Se não der, há citação por edital. Mas ainda que a citação seja por edital:

§ 3o O juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação prevista no § 1o e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádio locais, da publicação de cartazes na região do conflito e de outros meios.

- O juiz deve dar publicidade dessa pretensão, para possibilitar o contraditório.
- Além da citação, mesmo que por edital, deve-se citar o MP e a Defensoria Pública. Mesmo tendo os dois, não há conflito. A Defensoria será envolvida no caso de hipossuficiência econômica.
- O Ministério Público não é parte.
- Se o MP é intimado e não se manifesta, há ou não nulidade? Definição de interesse público.
- O que justifica a intimação do MP?

2) Cumulatividade de pedidos

Art. 555 CPC- É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;

II - indenização dos frutos.

Parágrafo único. Pode o autor requerer, ainda, imposição de medida necessária e adequada para:

I - evitar nova turbacão ou esbulho;

II - cumprir-se a tutela provisória ou final.

- Problema: o inciso I é muito amplo. Ex. Danos materiais, imateriais...
- Conceito de dano moral? Amplo.
- Dani moral - violação a bens da personalidade, com possíveis sofrimentos.
- O autor também pode pedir tutela provisória e astreinte. Mas isso só funciona se o réu tiver capacidade econômica.

3) Duplicidade

- As ações possessórias típicas são duplas.

Art. 556. É lícito ao réu, na contestação, alegando que foi o ofendido em sua posse, demandar a proteção possessória e a indenização pelos prejuízos resultantes da turbacão ou do esbulho cometido pelo autor.

- É uma forma de pedido contraposto. Por isso há a via dúplici.
- Assim, a reconvenção pode haver... Não há distinção entre reconvenção e pedido contraposto, já que é na própria peça.

Procedimentos das ações possessórias típicas

1) Procedimento comum

2) Procedimento Sumaríssimo

3) Procedimento especial

- Nesse é possível a tutela provisória da posse, mas somente a tutela de evidência.

- Mas nem toda tutela da posse pode seguir o procedimento especial.
- Está disposto no Art 258

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.

- Desde que seja tentado dentro de ano e dia, ou seja, somente para posse nova.
- Se já tiver passado o tempo, deve ser procedimento comum, que tem tutela de urgência, mas não tem liminar possessória.
- No especial o dano é presumido porque trata de posse nova.
- O juiz pode: indeferir sem ouvir a parte contrária, indefere ou fica na dúvida.
- Também pode fazer uma audiência de justificação, em que vão autor e réu para explicarem a situação.
- A rigor a tutela é concedida no início, mas na prática essa audiência de justificação vem ganhando uma outra finalidade, que é a busca da conciliação e da mediação.
- Em conflitos multitudinários, ainda que estejam possíveis os requisitos, há que se tentar a conciliação.
- Aparentemente o Art. 562 é contraditório com o 565.

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de ano e dia, o juiz, antes de apreciar o pedido de concessão da medida liminar, deverá designar audiência de mediação, a realizar-se em até 30 (trinta) dias, que observará o disposto nos §§ 2o e 4o.

- Nossa conflitos multitudinários, quando a posse supera um ano e um dia, o juiz antes de apreciar a liminar, designará audiência de mediação.
- Mas não são contraditórios. Não são excludentes.
- Mas se a posse começou com a ação com posse nova, mas chegou a juiz já como posse velha.
- Tentar a conciliação e a mediação é a regra, com posse nova ou velha.
- O artigo deu a entender que a mediação só seria possível com posse nova, mas não é.

- Então outra interpretação possível é que ainda que a posse seja velha, cabe também tutela provisória ou até de urgência. Poderá ser possível na liminar, mas deve-se provar o periculum in mora.

21/09/2016

- No caso da posse nova, não é necessário que a parte demonstre o periculum in mora. O juiz pode e deve deferir a liminar da reintegração de posse.
- A parte só precisa demonstrar que sofreu esbulho e perdeu a posse.
- Se o juiz tiver dúvida sobre o tempo do esbulho ou se a pessoa exercia a posse no tempo do esbulho, o juiz pode e deve designar audiência de justificação.
- A audiência ganha outra finalidade, uma meta jurídica, acaba ganhando a busca da autocomposicao do conflito.
- Quando o conflito for multitudinário,...
- 554, §1 e 585. Como conflito multitudinário com várias pessoas, o oficial de justiça em uma única oportunidade tentará citar os ocupantes, não sendo possível citar todos pessoalmente, a citação se dará por edital. A 1a dificuldade é fazer a inicial.

Art 554 § 3o O juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação prevista no § 1o e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádio locais, da publicação de cartazes na região do conflito e de outros meios.

- Mas não vai todo mundo na audiência. O juiz é que deve ir no local da posse. É o juízo itinerante. Geralmente acontece com pessoas de baixa renda, por isso sempre é imprescindível a presença da Defensoria Pública.
- As vezes o juiz não concede a tutela porque sabe que se deferir, a retomada da posse não se dará de forma pacífica.
- A utilidade da audiência de mediação no caso de posse nova é exatamente pela autocomposicao.
- Art. 558, 562 e 565 do CC.
- Tutela provisória:
 - Urgência
 - Cautelar
 - Antecipada - ambas podem ser concedidas de forma antecedente e incidente.
 - Evidência - Só pode ser concedida de forma incidente.

- No caso da posse NOVA há a tutela provisória de evidência. Com tutela liminar com inaudita altera pars.
- Se a posse é velha, não cabe essa modalidade. Cabe a tutela provisória na modalidade de urgência.
- Na velha deve haver audiência de mediação.
- Também há uma terceira situação: a pretensão é proposta dentro de ano e dia e tutela também foi deferida nesse tempo, mas a execução não. Não conseguiram cumprir no tempo antes que virasse posse velha.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de distribuição, caberá ao juiz designar audiência de mediação, nos termos dos §§ 2º a 4º deste artigo.

- Então tem que ser ano e dia desde a data da distribuição do processo. Necessariamente deve haver a audiência de mediação.
- Pela perspectiva do primeiro possuidor, deve ajuizar a ação dentro de ano e dia depois do esbulho, cabendo a tutela provisória na modalidade de evidência. E passado um ano e um dia da distribuição, haverá audiência de mediação. Então o professor conclui que se o conflito é coletivo, é praticamente impossível conceder a tutela provisória sem a oitiva da outra parte, porque quase nunca vai se conseguir cumprir essa liminar.
- MÓ caso deste posse velha caberá então tutela de urgência, mas essa é mais difícil.
- Em Minas Gerais há uma peculiaridade, que é que só há um juízo competente para conflitos coletivos pela posse do terreno rural, em todo o território do estado

Ação reivindicatória

- É possível tutelar a posse com fundamento no direito de propriedade?
- Ex. Fazenda é improdutiva, faticamente não está sendo utilizada.
- Geralmente a pessoa comprova que exerce a posse e sofreu esbulho, comprovando por contas, despesas, pagamento de funcionários e etc.
- Nesse outro caso então é difícil comprovar, mas se pode com o registro da propriedade.
- Ex. Registro de escritura pública.

- Isso é possível, mas não é mais possessória típica. É uma ação reivindicatória, que não segue o procedimento especial, é pelo comum.
- Mas ainda que seja pelo procedimento comum, cabe a tutela provisória, mas apenas na modalidade de tutela de urgência.
- E se for conflito multitudinário? Também é possível.

Art.565 § 5o Aplica-se o disposto neste artigo ao litígio sobre propriedade de imóvel.

- Para o professor, quem escreveu melhor sobre o tema é Fred Didier.
- Em se tratando de ação reivindicatória que tenha por objeto um conflito coletivo é até possível a tutela provisória, mas o deferimento liminar de uma tutela de urgência estará ligado a uma audiência de mediação.
- Se a execução da tutela provisória passa de um ano e um dia, caberá audiência de mediação.
- Não há igualdade entre reivindicatória e reintegração de posse, mas o parágrafo 5o propõe apenas uma igualdade no caso da necessidade de audiência de mediação nos casos de conflitos multitudinários. É apenas a necessidade de autocomposição.

Interdito Proibitório

- Terceira ação possessória simples.
- Mecanismo processual de conteúdo preventivo.
- A causa de pedir é a ameaça, ou de esbulho ou de turbação. Não ocorreu ainda uma turbação da posse. Há perigo de dano, um fundado temor. É fundado, não é algo hipotético.
- O problema é que se o preceito é cominatório,...
- Não proceder a turbação sob pena de multa.
- O problema é que o preceito é esvaziado, já que o pólo passivo não tem capacidade econômica.

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

- o comando só tem efetividade com sanção, mas se a sanção não tem efetividade, não faz sentido.
- O réu pratica a conduta do mesmo jeito.
- Nesse caso, a parte emenda à petição inicial e transforma o Interdito proibitório em reintegração de posse. Isso demonstra interesse pela coisa, mas não faz tanto sentido.
- Há, inclusive, na justiça do trabalho. Ex. Greve dos bancários, que toma as agências. Multa diária por cada agência ocupada. Nesse caso, faz sentido porque o sindicato dos agentes tem capacidade econômica.
- O importante é distinguir entre possessórias típicas e atípicas e a preocupação com o procedimento especial.
- O poder público pode ser autor e réu dessas ações? Sim. Ex. Da construção da avenida Cristiano Machado.

Art. 562. Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

- O que não é possível é a liminar inaudita altera pars, ou seja, sem a oitiva do representante poder público.
- A razão da impossibilidade da liminar inaudita altera pars é que os atos do poder público tem presunção de veracidade e legitimidade, então se o poder público exerceu esbulho, provavelmente há justificativa. Não se pode deferir a liminar.
- A primeira coisa a ser analisada é o tempo do esbulho, analisar quem é o réu para ver se é processo coletivo ou se é o próprio poder público.

Caderno Anna Matos

- Possessórias Típicas (reintegração, manutenção e interdito proibitório): causa de pedir é exclusivamente a defesa da posse. São pautadas de princípios (especialidade, cumulatividade, fungibilidade)

Art. 554. A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela cujos pressupostos estejam provados.

Fungibilidade: Vale o que é narrado, o juiz poderá fazer uma adequação, adequando ao tipo correto de ação. Mitiga rigor na ação possessória típica. Se não for típica vai mandar emendar a inicial.

Para julgar ação possessória será competência estadual, em Minas há um único juiz para processar conflitos de terra em área fazendária vai pra vara única em BH. Se for área urbana vai ser o do local. Se houver interesse da União o processamento se dará na Justiça Federal.

§ 1o No caso de ação possessória em que figure no polo passivo grande número de pessoas, serão feitas a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais, determinando-se, ainda, a intimação do Ministério Público e, se envolver pessoas em situação de hipossuficiência econômica, da Defensoria Pública.

§ 2o Para fim da citação pessoal prevista no § 1o, o oficial de justiça procurará os ocupantes no local por uma vez, citando-se por edital os que não forem encontrados

§ 3o O juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação prevista no § 1o e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádio locais, da publicação de cartazes na região do conflito e de outros meios.

Quando há pluralidade de pessoas no polo passivo (ex: ocupação) o sujeito ativo tentará identificar os possuidores, se não conseguir fará identificação genérica (aqueles que estão ocupando imóveis, aqueles que ocupam a área). Deve o juiz publicar em jornais, rádios, cartazes, etc.

Polêmica:

Se intima e o MP não manifesta dizendo que não há interesse, há nulidade?

Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

- I - condenação em perdas e danos;
- II - indenização dos frutos.

Parágrafo único. Pode o autor requerer, ainda, imposição de medida necessária e adequada para:

- I - evitar nova turbação ou esbulho;
- II - cumprir-se a tutela provisória ou final.

Cumulatividade: Pode cumular pedidos (porque o principal é a possessória).

--> Indenização: Danos morais (lesão a bens de personalidade que gerem prejuízo, não necessariamente tem que gerar tristeza ou angústia) perdas (tudo que efetivamente perdeu e o que deixou de ganhar - lucros cessantes).

Art. 557. Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Parágrafo único. Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa.

Especialidade: não poderá alegar, em ações típicas possessórias, a propriedade. Resolverá primeiro a possessória, para depois resolver a propriedade (ação possessória típica é condição para processabilidade da ação petítória atípica)

Polêmica:

#Sumula 487 STF continua tendo aplicabilidade, depois do NCPC?

Art. 556. É lícito ao réu, na contestação, alegando que foi o ofendido em sua posse, demandar a proteção possessória e a indenização pelos prejuízos resultantes da turbação ou do esbulho cometido pelo autor.

Na ação possessória típica o réu poderá, além de se defender, formular pedidos contra o autor. Poderá pedir usucapião, por exemplo (súmula 287 STF), pode pedir tanto a posse quanto os pedidos do Art.565.

----> LER O TEXTO AÇÕES POSSESSÓRIAS NELSON NERI JR. E CRISTIANE FORTINI

1) Ação de reintegração de posse: não tem como fundamento a propriedade, e sim a própria posse. Poderá se sujeitar a procedimento especial e comum. Aqui os atos de posse já foram exercidos diretamente.

2) Manutenção: tem por causa de pedir a turbação

3) Interdito proibitório: Pressupõe ameaça fundado em ato concreto.

- Antes era feito pelos bancos, quando os servidores faziam greves impediam pessoas de entrar nos bancos. A justiça do trabalho então deferia a interdito, impondo multa aos servidores que assim fizessem

IV) PROPRIEDADE

- Primeira ideia de propriedade.
- Não é só de terras, mas se ideias, software etc...
- Função da propriedade... A Constituição diz que a propriedade é um direito fundamental.
 - 1) Satisfação dos interesses do particular. - principal função.
- Nos limites de não causar nenhum problema da ordem jurídica.
- Em regra, o proprietário é quem pode usar e fruir, inclusive dispor do objeto da propriedade. Só não significa que eu possa ferir.

CC 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.

- A propriedade é uma forma de manifestação de domínio.
- O proprietário também é possuidor, mas nem todo possuidor é proprietário.
- Em regra, a propriedade pressupõe uma manifestação de domínio exclusivo e pleno.

1228, § 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.

- Exemplos de valores a serem preservados.
- A propriedade é exemplo de um direito complexo porque remédio funções.

Teoria dos atos emulativos

- Função social - exercício do direito de propriedade em consonância com regras e princípios.
- O descumprimento da função social era compreendido como atos emulativos - comportamentos intencionais, dirigidos intencionalmente ao propósito de dano, de causar prejuízo.

Art. 1228 § 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

- se houver intenção de causar prejuízo a outra pessoa.
- Caso Bayard. O problema é a palavra "intenção", que é um elemento subjetivo. É uma questão muito difícil de ser provada.
- Então a teoria dos atos emulativos é uma teoria falha, porque parte da responsabilidade subjetiva.

Abuso de Direito

- No lugar da teoria dos atos emulativos.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

- Uma outra forma de ilícito, que não pressupõe o dolo, a culpa, a intenção.
- Ainda que não haja a intenção, ao exercer o direito de propriedade, a pessoa causa dano a outra.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor

atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

- Não tem a intenção, mas objetivamente extrapola seus limites da propriedade.

2a Crítica à Teoria dos atos emulativos

- Quem pode ser proprietário? Qualquer sujeito de direito. Então como vai se falar em intenção no caso de entes despersonalizados?
- Além disso, e os absolutamente incapazes? Não se pode falar na intenção dele, que não pode ser punido por ela.
- Pela teoria dos atos abusivos o incapaz seria responsável pelos abusos.

Art. 928. O incapaz responde pelos prejuízos que causar, se as pessoas por ele responsáveis não tiverem obrigação de fazê-lo ou não dispuserem de meios suficientes.

- Não diz qual tipo de incapaz. A responsabilidade dele não é direta, é subsidiária.
- Ele só responderá se os responsáveis por ele não tiverem obrigação ou condições de fazê-lo.
- A pretensão indenizatória poderá ser dirigida a ele.
- Embora haja o pai, pode ser que não tenha a guarda da criança.
- Então qualquer sujeito poderá ter o direito de propriedade. E, sendo assim, poderá abusar dele.

- Então o maior temor de qualquer proprietário é perder a propriedade.
- Mesmo que seja persa involuntária.

Art. 1228 § 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

- 3 ideias
- O direito de propriedade não é algo imune.
- Desapropriação + requisição ≠ confisco
- Confisco - arma usada como instrumento de crime. Perdimento....
- Imóveis rurais utilizadas para o plantio de drogas. É confisco.

- O código civil fala de requisição, Desapropriação.
- Nem toda desapropriação é sanção.
- O artigo da a entender que é sempre uma sanção, mas não é.
- Segundo equívoco - o legislador equipara requisição a desapropriação.
- Requisição é a supressão temporária do exercício da posse direta.
- A pessoa não perde a propriedade, só está temporariamente perdendo o acesso fático à coisa.
- Quem pode requisitar é somente a entidade pública. Requisição é fruto do poder.
- Ex. Enchente. O prefeito requisita um galpão de alguém para alojar os desabrigados.
- O direito de propriedade é uma forma de manifestação de domínio, mas o fato de o domínio ser pleno não quer dizer que ele é ilimitado.
- É o exercício abusivo do Direito de propriedade, que pode gerar a desapropriação, como sanção pelo descumprimento da função social da propriedade.

Desapropriação X Confisco

- A desapropriação sempre haverá indenização. No confisco não.
- A desapropriação não tem por causa necessariamente um ilícito. O confisco sim.
- Ex. Prefeitura confisca local para fazer escola.
- Plano Collor. Bloqueio de dinheiro a serem devolvidas após um ano por prestações mensais.
- No entender do professor é confisco. A pessoa tem o direito de propriedade e o Estado suprime esse direito.
- O problema é quando a pessoa exerce a propriedade é a própria forma de fazer isso é um ilícito.
- Ex. Propriedade de ar a que a pessoa não tem certificado de posse de arma.
- No plano Collor suprimiram a própria propriedade, a titularidade.
- Desapropriação como sanção ou não, mas em ambas as situações há indenização.
- Essa indenização não é toda em dinheiro. É uma parte em dinheiro e a outra em título da dívida pública resgatável em até 10 anos.
- Decreto lei 3365, Lei 4132.
- Então sempre vai haver indenização, mas o que varia é o quantum.
- Olhar as duas leis.

Caderno Anna Matos

Propriedade:

* Propriedade mobiliária e imobiliária: código faz essa divisão que já se encontra superada, pois despreza a realidade dos bens incorpóreos (esses bens não são tratados no código civil, mas sim em microssistemas isolados). O código traz as disposições gerais da propriedade e depois da aquisição (dividindo os bens móveis e imóveis).

* Código não traz conceito de propriedade, e sim seus atributos.

* Propriedade é instituto antigo. Já na antiguidade a propriedade era vista como idéia de apropriação da terra para proteção e subsistência (deveriam ser enterrados onde nasceram) --> ideal de apropriação coletiva da terra, estática. Na Id. Moderna, essa visão estática foi herdada para entender o direito de proprietário como expressão da própria propriedade, e por tal deveria ser tutelada (ideal liberal). A igreja pensou XXX, os socialistas aproveitando-se dessa visão propunha a propriedade coletiva, posto que esses bens eram naturalmente de todos. Esse conceito evoluiu para dizer que há uma função intrínseca (deve satisfazer interesses individuais), porém a sociedade atual traz um desejo de alteridade (interesse da coletividade). Propriedade será objeto de uma relação jurídica concreta. A propriedade vai satisfazer interesses legítimos do direito (aqueles que a sociedade indica como legítimos).

* Platão era contra a propriedade privada. Aristóteles defendia a propriedade privada, diz que o erro está na forma em que o domínio é definido.

* Constituição traz a necessidade de função social da propriedade, porém reconhece também o direito da propriedade. Satisfação da propriedade não pode violar direitos de outros. Logo, a função social da propriedade denota como deve ocorrer a fruição da sociedade.

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

* Reflete ideal retirado do Caso Bayart, dando limites ao direito da propriedade.

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.

* Proprietário é aquele que tem a faculdade de exercer todos os atos do domínio, de forma exclusiva. Porém, o exercício desse domínio é limitado. O exercício do domínio deve ser regular.

§ 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.

* Traz uma aparente contradição entre caput e o paragrafo, pois em um há faculdade e em outro dever. Porém o direito pressupõe alteridade. Dever do proprietário, de no exercício do seu domínio, deve ter que respeitar alguns limites (deveres) impostos. Nesse caso o dever traz um ônus.

* Rol não é taxativo, expressam valores sociais.

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

* Exercício do domínio contrário a função social da propriedade ligado a noção de intenção de lesar. Reproduz teoria dos atos emulativos (caso Bayard). Demonstrar essa intencionalidade é muito difícil. Nesses casos os atos emulativos devem ser entendidos como atos de abuso de direito (ainda que sem intenção de causar dano, o titular do direito excede manifestamente limites - art.187 do ato ilícito). Esse abuso é contrário a função social da propriedade. Quais seriam as sanções possíveis aqueles que abusam do direito de propriedade? Perda involuntária da propriedade (confisco: perda da propriedade sem indenização, por tal normalmente é fundado em ato ilícito e desapropriação: bem imóvel, em sua maioria)

* Ato ilícito: pressupõe atitude anti-jurídica e imputabilidade. Os limites ao exercício vem da lei, do ordenamento jurídico como um todo, regras consuetudinárias fruto da convivência. O dolo e a culpa não são sempre exigíveis.

* Inclusive incapaz pode responder pelos atos ilícitos que cometerem nos termos do art. 928 caput: Art. 928. O incapaz responde pelos prejuízos que causar, se as pessoas por ele responsáveis não tiverem obrigação de fazê-lo ou não dispuserem de meios suficientes.

Obs: diferença entre dano e prejuízo: Dano é ofensa. Prejuízo é consequência da ofensa. Na prática, trata como igual.

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

* Há conflito entre interesse público e particular prevalece o interesse do segundo. O legislador equipara desapropriação (perda da posse em razão do não cumprimento da função social desta, existindo ato ilícito ou não) a requisição (perda temporária da posse direta da coisa, nem sempre gera indenização, apenas em casos em que demonstrar dano - dano concreto, lucro cessante, perda da chance - apenas Estado pode requisitar, posto que ordem legal). A desapropriação pode ser sanção (resposta pelo descumprimento da função social, órgão que retirou deve pagar o valor venal do imóvel em forma de título de dívida pública resgatável em até 10 anos), ou poderá ser ato em que interesse público é superior ao privado (nesse caso a indenização deve ser paga em dinheiro, em valor acima do valor de venda do imóvel, afim de superar os lucros cessantes e a perda).

§ 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

§ 5º - No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

* Seria possível a desapropriação por ato particular? Doutrina majoritária entende que não. A desapropriação privada seria igual um usucapião, porém há direito a indenização.

O proprietário (não especificado: público ou privado - bens públicos podem ser desapropriados, inclusive por outros entes) de bens imóveis reivindicado (objeto de ação reivindicatória: objeto de disputa, de demanda - assim esse artigo não precisa ser somente direito de defesa) de extensa área (numerus abertos) ocupado (posse) por numero indeterminado de pessoas de boa fé(muitas, interpretação - seria objetiva ou subjetiva?) com realização conjunta ou individual de obras e serviços de interesse econômico e social, durante 5 anos (como se faz essa contagem,caberia ascensão e sucessão?).

EX: Família de classe alta começam a construir predio numa área que achavam que era de uma das pessoas (boa fé) por 6 anos (tempo minimo era de 5 anos) --> sofrem reivindicatória --> tentam usucapião especial coletivo urbano (não dá porque classe alta + consegue ser individualizável) --> tenta a hipótese do parag.4 --> juiz julga improcedente indenizatório, fixa justa indenização e sentença declaratória poderá ser registrada.

#indenização seria condição para registro ou manutenção da posse?

qual é o procedimento a ser aplicado? Há interesse do MP? MP poderia ser autor?

fazer quadro comparativo entre usucapião coletivo e esse instituto

Modo de aquisição de Propriedade Imóvel e sistema registral

1) Ser proprietário Art. 1225, 1228, CC e Direito comparado

- Romano : título (contrato) + modo (tradição)
- Francês: título (só)- Eficácia Translativa
- Alemão: título X título (cartorial) --- É chamado de convenção real. No 1o título não há aquisição da propriedade.

2) CC brasileiro Art. 1267, CC

- Tradição Art. 1226, 1227 CC
- Exemplo súmula 132 STJ
- Trata da aquisição da propriedade Derivada.
- Decorre de um vínculo jurídico, da transmissão de um para outro.

- Na originária não há o vínculo jurídico passado.
- O direito brasileiro pautou-se no romano. Deve haver uma formalidade para que haja a transmissão da propriedade. Essa formalidade é a tradição.
- Só depois que houver a entrega da coisa ou o registro.
- Tradição pode significar a entrega ou o registro. Essa diferenciação é por causa da diferença entre bens móveis e imóveis.
- Análise da Teoria do Risco - princípio do res perito domino.
- O registro gera prioridade para fins de aquisição da propriedade.

3) Bem imóvel - registro 1245, 1246, 1247 CC

-Exemplo 108, 481, CC / Art 7, Lei cartório, 11, 182, LRP

- Continuidade e prioridade
- Constitutividade e prioridade
- Presunção absoluta?
- Força probante- Art 252, 214, LRP
- Continuidade e legalidade - boa-fé Art. 1247 CC e Art. 214, §5, LRP
- o registro não gera presunção absoluta de propriedade. Se fosse, não caberia prova em contrário
- O título vincula a propriedade ao...
- Venda a non domino...
- Como funcionaria a continuidade no caso de coação em uma venda e foram fazendo outros negócios depois. Há terceiros de boa-fé.

4) Aquisição originária

- Diferença registro
- Oponibilidade Art. 8, 33, Lei 8245/91
-

Caderno Anna Matos

MODO DE AQUISIÇÃO PROPRIEDADE IMÓVEL E SISTEMA REGISTRAL

1) SER PROPRIETÁRIO E DIREITO COMPARADO - art.1225, 1228 CC

O direito a propriedade é um direito real típico. Ele é titular de todos os atributos do domínio (uso, fruição e disposição). A disposição destes atributos só poderá ser feito por outra pessoa que não o proprietário se este permitir. Quem não é proprietário e sem autorização dispõe do bem estaria cometendo uma "venda por não domino".

Como caracterizar o proprietário? Os poderes do domínio são caracterizadores do proprietário.

2) Formas de aquisição de propriedade: Se o modo de aquisição for originário (há quebra da cadeia de titularidade, não há negócio jurídico) ou modo derivado (decorre de relação jurídica que passa legitimamente a titularidade de um bem sobre outro).

Aquisição derivada de propriedade imóvel:

* Alemão: somente será necessário para ser propriedade um título (negócio jurídico - causa) e outro título (esse segundo título é necessário para aquisição, esse é uma convenção real - contrato autônomo de efetiva transferência - título cartorial)

* Romano: propriedade imobiliária precisa de título (negócio jurídico, causa, vínculo que gera legitimidade para aquisição da propriedade) e modo (tradição)

* Frances: precisa para ter propriedade mobiliária apenas é necessário o título (negócio jurídico). Contrato tem eficácia real e efeito translaticio (transfere propriedade).

No sistema brasileiro adota-se o modelo romano. Contrato (negócio jurídico) não tem efeito translaticio, é necessário a tradição. (Art.1267 CC)

-Tradição: art.1226 1227. A tradição poderá ocorrer pela entrega do bem (bem movel) ou registro da coisa (bem imovel).

- Ex. Súmula 132 STJ. A AUSÊNCIA DE REGISTRO DA TRANSFERENCIA NÃO IMPLICA A RESPONSABILIDADE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO POR DANO RESULTANTE DE ACIDENTE QUE ENVOLVA O VEICULO ALIENADO.

- Art.1268 CC:Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for

transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

- Contrato de compra e venda de carro se resolve com a entrega das chaves, o simples contrato apenas cria uma obrigação prestacional de fazer. Nesse caso, se não houve entrega e o bem se perde, quem sofre a perda é o alienante, pois *res perit domino* (a coisa se perde para o dono). O registro da transferência apenas gera responsabilidade no âmbito administrativo (fins de multa) e não no âmbito civil.

3) Bem imóvel --> registro (art.1245, 1246, 1247 CC) exemplo: art.108 e 481 CC + art.7 Lei do cartório + art.182 e art.11 LRP

No contrato de compra e venda de bens imóveis acima de 30 salários mínimos exige-se a escritura pública. Essa é feita pelo cartório de notas, porém, somente esta não gera propriedade, somente gerando direitos obrigacionais (gera pretensão de adquirir os poderes inerentes ao domínio). Para gerar direito real de propriedade é necessário o registro do imóvel.

- Constitutividade do registro e prioridade deste: quando se realiza um contrato de compra e venda com pessoa X, e depois realiza outro contrato de compra e venda com Y. Será proprietário quem registra primeiro, a outra pessoa terá direito não a coisa, mas sim a indenização fruto do descumprimento de direito obrigacional. Sem registro não há constiuição do direito de propriedade, e por tal quem o tem terá prioridade na propriedade do bem, independente de quem realizou o contrato (título) antes.

- Matrícula: identidade do imóvel (dado pelo cartório conforme identificação do bem, é tipo uma CAC, tem tudo que ocorreu com imóvel) # registro (título de tranferência do imovel, averbado em cartório) # averbação (modificação do termo, em outros aspectos senão a titulariedade).

- Presunção absoluta? Enquanto não há registro do título o alienante continua a ser considerada proprietária do imóvel. Presunção de propriedade não 'absoluta, porque registro pode conter vício.

- Força probatória: presume-se proprietário quem tem registro. O ônus de provar o contrário é da outra parte. Porque o registro pode conter vício, mesmo possuindo fé pública. (Art.252 LRP). FORÇA PROBANTE INVERTE ONUS DA PROVA.

- Legalidade: só pode ser incluído na matrícula o que for avaliado como legal (cartoreiro terá que ver se o título que transmite posse tem legalidade para transferência do imóvel: se o título for inválido o registro também será). Art.214 LRP Se contrato é nulo ou anulável é desconstituído. Legalidade seria declarada somente por vício absoluto ou por vício relativo tb ? Perguntar pro Milagres (ela acha que ele acha que só nulidade absoluta).

se há dois contratos de compra e venda do mesmo bem, mas um contrato foi feito por coação --> quem foi coagido, e quem não conseguiu registrar porque o outro registrou tem que provar essa coação para anular o título, e assim, anular o registro.

- Continuidade (boa-fé subjetiva): art. 1247 CC, art.214, p.5 LRP: Como a posse é derivada os vícios da coisa são repassados. Se é invalidado um ato, o registro é desconstituído e a propriedade é desconsiderada (perda do que achou ter constituído). Único legitimado a pegar o bem do terceiro de boa fé será o proprietário legítimo.

Ana --> vende invalidamente para J --> vende pra A (boa fé) --> vende para B (boa fé).

* Possibilidade de um dos entes tornar-se proprietário por usucapião, pois este é forma de aquisição originária, e assim o vínculo não se comunica.

* No campo dos direitos obrigacionais será possível a indenização se houver boa-fé objetiva.

4) Aquisição modo originário:

- Diferença do registro: Na aquisição derivada o registro constitui propriedade e torna ela pública, enquanto na aquisição originária ele somente publicidade.

- Oponibilidade (art.8, 33 Lei 8245/91): registro passa a ser meio de oponibilidade.

- Aquisição hereditária também é originária. Mesmo que demore a partilha, você é dona desde o momento da aquisição. Efeito ex tunc: volta ao momento de aquisição os efeitos.

05/10/2016

Art. 1245 Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 2º - Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

1) Tratativas

2) Contrato preliminar

3) Escritura pública

- O registro pode se invalidado.
- O registro no Brasil...
- Ex. Falta da outorga uxória, contrato celebrado por absolutamente incapaz.
- Se o contrato é inválido, o registro também o é.
- Então a aquisição de bens imóveis se dá pelo registro imobiliário válido.

Lei 6015/73- Registro Torrens. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado. (Renumerado do art. 278, pela Lei nº 6.216, de 1975)

- O problema é que no Brasil esse registro só é aplicado a imóveis rurais. Ele também pressupõe jurisdição voluntária e demonstração da origem da terra, demonstração de toda a cadeia de transmissão desse terreno.
- Matrícula X registro em sentido estrito X averbação
- Matrícula é a identificação objetiva do imóvel, um número. Qual é o imóvel, suas dimensões e características etc.
- O fato de o imóvel não ter matrícula não quer dizer que ele não exista.
- Antes o STJ entendia que um imóvel que não tivesse registro seria do poder público. Mas isso mudou.
- Os registros são depois da matrícula. É o registro em sentido estrito, que é a identificação dos eventuais gravames ou restrições sobre o imóvel. Para saber quem é o de fato proprietário do imóvel, deve-se olhar o último no registro.
- Também pode ocorrer averbações. "Av".
- Dentro de cada "R" podem haver "Av".

- As averbações são as alterações, modificações. São modificações da própria coisa ou da titularidade.
- Ex. Mudança do estado civil do proprietário. Ainda que a pessoa tenha adquirido a propriedade antes de se casar e mesmo que seja casado com separação total de bens.
- Ex2. A pessoa compra só o terreno, mas constrói nele.
- No Brasil as pessoas não costumam atualizar esse registro e o problema é o preço.

Art. 1245, § 1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

- Se a pessoa vende, mas não registra, ainda é a proprietária do bem.
- Muitas vezes as pessoas fazem o "contrato de gaveta".
- Súmula 84, 239, 308 do STJ.

Formas de aquisição de Propriedade de bens imóveis

- 1) Usucapião
- 2) Registro válido
- 3) Acessão

Acessão

- Pode ser pensada como uma continuidade das características da posse.
- Ou forma aquisitiva originária de bens imóveis.
- Agora tratar-se-á sobre a segunda.

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

- I - por formação de ilhas;
- II - por aluvião;
- III - por avulsão;
- IV - por abandono de álveo;
- V - por plantações ou construções

- Aquisição originária de bens imóveis, em razão de acréscimo de tamanho, volume e/ou valor do bem imóvel.
- Benfeitoria X Acessão.
- Benfeitoria pressupõe algo já existente.
- A Acessão vem de acréscimo. Se dá por força da natureza ou pela força humana.

- As naturais são as de I a V.

- I- Formação de ilha

- Pode ser por rio, lago ou mar.

- Mas o problema se dá quando se forma ilha entre propriedades de várias pessoas. De quem será o terreno?

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

- A Ilha pertence a ambos os proprietários dos terrenos em volta, no limite de suas testadas. Testadas são as margens frontais de cada terreno.

- Se a ilha nascer acima do limite do álveo, o meio do rio, pertence à pessoa que cabe aquela parte.

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

- Não foi na área frontal, é no braço do rio. A Ilha pertencerá a ambos os proprietários, na proporção da área perdida.

- Mas NÃO SE PODE APLICAR ISSO ÀS ILHAS OCEÂNICAS. A Constituição diz que as ilhas oceânicas pertencem à União.

- O problema é que a maioria delas é objeto de enfiteuse. É um direito real aproximado à propriedade, mas a extensão é tão próxima, que a enfiteuse é denominado de quase propriedade.

- A enfiteuse só era prevista no Código de 1973, não há mais no Código de 2002.

- A enfiteuse é atribuir ao particular um domínio útil. Não é o proprietário, mas se comporta como se fosse.

- Surgiu com a colônia. O colonizador não queria perder a propriedade, mas deveria explorar a região, então passava para outra pessoa.

- A pessoa pagava o "foro", valor pago pelo particular à União para ter a enfiteuse.

- Se o particular resolver transferir seu direito de enfiteuse para outro, tem o direito de receber o laudêmio (2,5%).

- O caso da ilha de Caras pode ter sido transferida por herança ou compra.

- Então as ilhas das quais trata o Código Civil não são as oceânicas.

II Aluvião

- Aquisição originária de acúmulo lento, gradual e não perceptível de sedimentos.
- Como é força da natureza, não deve haver indenização, já que não há elementos da responsabilidade civil.

III Avulsão

Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

- A Avulsão é perceptível.
- Deve pagar indenização ou, se quem perdeu não reclamar por um ano..
- Não faz sentido essa indenização. A pessoa não deu causa, foi obra da natureza.
- Avulsão imprópria- ribeirão Arrudas. É imprópria porque, de alguma forma houve a interferência humana. Nesse caso há o direito à indenização.

IV Abandono de álveo

- Álveo é o leito do rio, em sua parte mais profundo.

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

- O curso da água diminui, então as margens aumentam. O acréscimo pertence aos proprietários ribeirinhos, também na proporção de suas testadas.
- Mas isso somente nos casos naturais.

Acessões Artificiais

V Por construções ou plantações

- Ideia dos romanos - "superfície solo cedit" tudo que adere à superfície pertence ao proprietário do solo.
- Ex. Diamond Mall. O solo pertence ao Clube Atlético Mineiro, mas quem construiu foi a Multiplan.

Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

1ª Exceção:

Art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

- Terreno próprio com matéria prima alheia.
- Tem diferença de boa e má-fé.
- De boa-fé a pessoa tem que indenizar pelo valor.
- De má-fé tem que se indenizar pelas perdas e danos.

2ª Exceção

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

- Terreno alheio. O acessório segue a sorte do principal. Pertence ao proprietário.
- Quem construiu é indenizado pelo que gastou.
- I parágrafo único trata de Acessão inversa, quando não é o acessório que é segue a sorte do bem principal, mas o principal que segue o acessório. Mas desde que tenha sido de boa-fé, com terreno alheio e o valor da construção supere consideravelmente o valor do terreno.

Caderno Anna Matos

O modelo adotado no Brasil não dá eficácia translativa ao contrato por si só (Sistema Francês). Diferentemente na Alemanha o contrato tb não tem eficácia translativa, dependendo do registro (invalidade do contrato não contamina registra, pois o registro é

abstrato - se desprende da sua causa) --> seguro para o adquirente, neste caso não há direito de sequela para o alienante que transmitiu por contrato inválido.

Pelo paragrafo segundo se percebe que o registro é causal (enquanto não declarado inválido, permanece sua eficácia) --> registro não se desprende da causa -> invalidade do contrato contamina registro.

Fases de aquisição no Brasil:

A) Tratativas

B) Contrato preliminar (art.462): não precisa só compra e venda, pode ser doação, permuta, etc...

B) Contrato definitivo (forma solene: escritura pública - art.108 - adquirida no cartório de notas)

C) Registro imobiliário da escritura pública (art.1245)

* Aquisição de lotes independente do valor já quitados (art.6.776) não exige escritura pública (poderia registrar o contrato preliminar ou definitivo). Se o cartorio se nega, pode suscitar dúvida (remete questão ao juiz que obrigará registrar)

* Contrato de gaveta: não faz escritura pública (baseado na confiança) e assim não tem registro. A pessoa morre, e os herdeiros adquirem o bem a partir do inventário, que registra a partilha e passa a ser proprietário do bem. Quando vai usufruir do bem ta o cara la (do contrato de gaveta) ele poderá entrar com ação de imissão na posse.

Como resguardar o adquirente portador de um contrato de gaveta sem o registro? SUM. 84, 239,308 DO STF.

Depois daqui, você é presumidamente proprietário - porque se o contrato for anulado o titular irá sofrer a evicção - o registro será então cancelado. --> Inseguro para adquirente e seguro para o alienante.

Lei 6015/73: Exceção: registro torrens: aplicado a imóveis rurais, presupõe ato judicial. Deve demonstrar a origem da terra (muito difícil) - Adota nestes caso o registro germânico, se desvinculando da causa.

Requisitos do registro:

* Matrícula: Identificação objetiva da coisa. Não descreve gravames, obrigações e titulariedade. Apenas consta característica da coisa. No usucapião há nova matrícula, porque é aquisição originária, remete a outra matrícula apenas para fins de pesquisa.

* Registro: R1, R2, RN --> gravames, onus, daquela coisa. Identificação de titulariedade e eventuais gravames.

* Averbação: modificações objetivas (da matrícula) e subjetivas (do registro) que a coisa sofreu (averbações).

3) Acessões: Forma aquisitiva originária de propriedade de bens imóveis (art.1248), em razão de acréscimo, .

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo

V - por plantações ou construções.

Se há terreno não construído e tem um acréscimo

Ilhas: não aquelas oceânicas, pois essas tem como titular a União. Se direciona àquelas que são formadas em pequenos cursos de água (aplica-se art.1249)

Aluvião: Aquisição de terreno por depósito de terra imperceptível sem indenizar. Quem recebe a terra não tem que indenizar (art.1250)

Avulsão: Aquisição de terreno por depósito de terra perceptível. Se em um ano não reclamar não tem obrigação de indenizar. Teria que indenizar normalmente. (Art.1251).

Alveo: Secura do rio que gera aumento na proporção de terra (art.1252)

Obs: acessão é aquisição originária --> como entender nos casos que gera dever de indenização.

Pesquisar decisão do TJMG de avulsão imprópria

PLANTAÇÕES OU CONSTRUÇÕES:

* Romanos tinham uma uma noção de que tudo que está no terreno é do proprietário: "superficie solo cedit".

* Porém, não há essa regra. Toda construção presume-se feita pelo proprietário (art.1243)

- Plantar e construir em terreno alheio com materia prima propria:

- Plantar e construir em terreno proprio com materia prima alheia: Art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

07/10

Observações sobre os casos da DAJ

- Antes do Código de 2002 poderia haver gravame vitalício, mas depois dele não pode mais

19/10/2016

Relembrando:

Formas de aquisição de Propriedade

1) Usucapião

2) Registro do título aquisitivo

3) Acessões

- Devem ser sempre ao solo.

- Inovam - diferente das benfeitorias que apenas melhoram.

- Podem ser naturais ou artificiais.

- O acessório segue o principal-

- Exceções:

- Art. 1254 quando planta e constrói em terreno próprio com matéria alheia, caberá indenização ao dono da matéria prima.

- Art. 1255- quando planta e constrói com matéria prima própria em terreno alheio. Pertencente ao dono do terreno a menos que a construção seja de boa-fé e que o valor da construção exceda o valor do terreno:

- Acessão inversa - Art. 1258/1259- pressupõe esbulho total. Se ocorre esbulho parcial, seria possível a aquisição dessa parcela.

Problemas trazidos por duas regras

Art. 1258 e 1259 do CC.

Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

- O professor apelidou de aquisição imobiliária por esbulho parcial.
- O esbulho é ato lícito ou ilícito e podendo gerar a aquisição imobiliária.
- Os artigos não falam em tempo, prazo, ou exercício temporal de posse sobre a propriedade alheia.
- Também não trata de modalidade de Acesso inversa.
- É construção de matéria prima própria em terreno próprio, mas de boa-fé, invade o terreno alheio. Falsa ideia ou total desconhecimento.
- Isso é muito comum em áreas que ainda carecem de demarcação.
- Esbulho parcial por meio da realização de acessões. Não dá para aplicar a acesso inversa, porque é somente parcial.
- Art. 1258. Quais os requisitos para que ocorra a aquisição dessa propriedade:

1) Boa-fé

- A boa-fé é subjetiva, mas o esbulho é objetivo

2) Até 5% do terreno alheio (1/20 avos).

3) O valor da construção exceder o dessa parte.

- Ou seja, o valor da casa, na integralidade supera o valor da terra "nua".
- Ou, o valor da terra construída deve ser superior ao valor do terreno não construído.
- São duas interpretações.

4) Indenização por dano emergente e lucro cessante.

- Dano emergente: valor da área perdida
- Lucro cessante: desvalorização da área remanescente.
- Deve indenizar em ambos.
- É importante dizer isso porque a pessoa pode ter invadido justamente a parte melhor do terreno do vizinho. Ex. Área mais plana. E o vizinho deve receber.

Parágrafo único

- Trata do caso da acessão de má-fé.
- De acordo com o artigo, mesmo de má-fé a pessoa pode adquirir a propriedade daquela parcela de terra, só que pagando 10 vezes mais.
- Na visão do professor esse é o problema.
- Ainda que a pessoa esteja de má-fé, a pessoa poderá adquirir a propriedade da área que invadiu.
- O professor acha que não se pode recompensar a ideia de violar o ordenamento.
- As pessoas contrapõem a ideia do professor dizendo que nesse caso, além da função compensatória, também tem a função de punir, já que nesse caso a pessoa paga dez vezes mais.
- Mas mesmo assim, o professor acha que o legislador fomenta a ilicitude.
- Até porque é apenas uma questão de analisar a viabilidade econômica. As vezes o que a pessoa vai pagar pelo ilícito compensa o direito adquirido sobre a área que invadiu.
- Sendo assim, nas jornadas de direito civil chegaram à conclusão que a função desse parágrafo é proteger o terceiro de boa-fé.
- Como assim? Ex. A pessoa compra um apartamento de uma construtora que, intencionalmente, invade uma parte do terreno alheio para construir mais

apartamentos. Mas se o vizinho entrar com ação para reintegrar sua propriedade, o grande perdedor da história não é a construtora que o fez de má-fé, mas a pessoa que comprou o apartamento.

- É importante também atentar para a última frase do parágrafo, que diz que é "não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção".

Art 1259- Área maior do que 1/20 avos do terreno invadido

- O esbulho é limitado a 5% de acordo com o artigo 1258. Mas e se for maior?
- O professor acha que não é possível deixar que isso aconteça, que se reconheça essa propriedade.
- Se o construtor estiver de boa ou má-fé, aplica-se esse artigo.
- Para o invasor de má-fé, o legislador não faz ressalvas, é demolição. E além disso, as perdas e danos e indenização em dobro.
- Para o construtor de boa-fé, poderá adquirir a propriedade da área invasora.
- A grande diferença é que o Art 1259 fala que o valor da indenização devida pelo construtor de boa-fé é maior, porque também indeniza pelo valor que a invasão acrescer à sua construção. Ainda que esteja de boa-fé .
- Nesse caso sal os danos emergentes, lucros cessantes, a perda da chance de construir naquele local e a valorização dessa nova construção.

- Só que isso pode ser evitado. Se toda a construção estiver no terreno alheio, aplicar-se-á o Art. 1255... Acesso inversa.

Principais formas de aquisição de bens imóveis:

Usucapião, Acesso, esbulho (ainda que parcial)...

FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DE BENS MÓVEIS

1) Tradição

- O contrato por si só não tem eficácia translativa. O contrato não seguido de tradição não gera a propriedade.
- Art. 481 que trata do contrato de compra e venda.
- Nem toda tradição é uma tradição real, pode ser ficta, simbólica.

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição

Art. 1268 § 2º - Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

- Se a causa for inválida, contamina a tradição.
- Problema: compra pela Internet. Carro furtado, roubado, adulterado.. Como fica o adquirente de boa-fé?

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

§ 2º - Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

- venda a non domino, em regra, não produz efeitos válidos, exceto nesse caso apresentado pelo artigo.
- Pela circunstância do negócio, dá a aparência de legítima.
- O problema é que nem sempre se sabe se aquela é uma relação de consumo.
- Relações aparentemente entre iguais.
- "Negócio jurídico nulo não produz efeitos". Há um equívoco nessa expressão. Quem vendeu não poderia tê-lo feito, mas o fez e recebeu o dinheiro. Então os efeitos serão sofridos, apesar de o negócio jurídico não poder ser validado.
- Oferta pública: proveniente de leilão ou estabelecimento comercial. É limitante.
- Nesse caso, o adquirente de boa-fé não sofrerá os efeitos da evicção.
- Há mecanismos mais protetivos no Código de Defesa do consumidor, mas não necessariamente será uma relação de consumo. Se for entre particulares será regido pelo Código Civil.

.... Perdi! Pegar com alguém

É possível usucapião de coisa móvel

2) Ocupação

- A palavra induz a erro, já que no senso comum ocupação é sinônimo de esbulho, mas no sentido técnico é só de coisas móveis e mais, coisas móveis sem dono.
- Ex. Pegar uma caneta largada.
- É a apreensão de coisa móvel sem dono.
- O difícil é saber o que não tem dono.
- Não é coisa de ninguém, é a coisa abandonada. Ou seja, o proprietário manifesta vontade que não quer o bem.
- O abandono requer intenção subjetiva e o requisito objetivo. Ex. Onde está esse bem abandonado? Se for um livro na biblioteca, não está abandonado, mas um livro na Amazônia pode estar.
- O problema é saber se é coisa abandonada ou coisa perdida, porque a segunda deve ser devolvida.

3) Achado do tesouro

Art. 1.264. O depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória, será dividido por igual entre o proprietário do prédio e o que achar o tesouro casualmente.

- Não tem aplicação na prática.
- Tesouro: depósito de coisa que tem valor econômico.
- Quem encontra não tem mais notícias ou memória de quem fez o depósito.
- Mas de quem será o tesouro? De quem achou ou do terreno de quem estava enterrado? Será metade de quem achou e metade do dono do terreno, se tiver achado se for achado acidentalmente.
- Se for intencional será exclusivo do proprietário do terreno.
- Ex. E se um mergulhador acha tesouro em plataforma marítima brasileira? A quem pertencerá o achado? Não se sabe. O professor acha que deve ser aplicado o direito internacional privado.

4) Especificação

- Ato-fato jurídico que pressupõe trabalho em matéria prima alheia gerando uma espécie nova.
- Fato que gera aquisição.

- O foco não é o comportamento do sujeito mas o resultado do seu trabalho.
- Ex. Um adolescente infrator que pula o muro, usa matéria prima alheia mas produz um resultado relevante, uma obra de arte super valiosa, muito mais valiosa do que o preço da matéria prima utilizada.

Art. 1.269. Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.

- Gerou espécie nova, não há como voltar ao estado anterior.

Art 1270§ 2º - Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.

- Boa-fé + valor do resultado supera consideravelmente o valor da matéria: propriedade do especificador.
- Boa-fé + valor inferior ao valor da matéria utilizada: pertencerá ao especificador.
- Nada importa, ainda que seja de má-fé, o especificador terá a propriedade do que fez.
- Ainda que a matéria prima não lhe pertença, mas o proprietário da matéria prima terá direito à indenização, mas somente pelo valor dela.
- Também é possível especificação em bem público.

26/10/2016

- As próximas formas de aquisição de bem móvel pressupõem a junção sem que seja possível a separação. Gera algo indivisível.

5) Confusão

- Reunião de substâncias líquidas que gera uma mistura homogênea.

6) Comistão

- Reunião de substâncias sólidas que também geram um todo indivisível.
- Ex. Cimento e tijolos e formam uma parede. Esta é um todo indivisível.

7) Adjunção

- Se aproxima da Comistão, porque também é a reunião de substâncias sólidas, mas é possível perceber as partes diferentes que cabem a cada um.
- Ex. Janela. Vidro e metal, sendo cada um de uma pessoa.

FORMAS ESPECIAIS DE PROPRIEDADE

Direitos de vizinhança

- Coexistência de interesses.
- Imóveis com tutela dos "três S's": saúde, segurança e sossego.
- Trata do domínio.
- Quem são os vizinhos? Não necessariamente são proprietários dos imóveis objeto da posse. A preocupação não é com a titularidade, mas com os efeitos do domínio.
- Prevenir ou reprimir comportamentos que possam prejudicar a saúde, segurança e sossego.
- A questão não é só a proximidade. A FDUFMG pode ser vizinha de uma indústria que fica a 10 km de distância, desde que suas condutas praticadas sejam por ela percebidas e suportadas.
- Então o critério é muito mais amplo.
- A preocupação do legislador é com as formas abusivas do exercício de domínio, que causem dano aos três S's.
- Ex. Caso do aeroporto de Congonhas. Conflito de interesses econômicos com os de moradia da região. A solução foi determinar normas de segurança, diminuir número de voos em horários específicos.
- Ex. Feira hippie de BH. Acontecia na Praça da Liberdade e passou para a Afonso Pena.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

- O artigo fala só do proprietário, mas não é só isso.
- A preocupação do legislador não é com qualquer interferência, mas somente aquelas a ponto de prejudicar os três S's.
- A tutela inibitória do artigo é a última medida.
- Para que se possa saber se há interferência, há alguns critérios.
- Por exemplo, a localização do imóvel, se for em local exclusivamente comercial ou residencial.

- Outro critério é a atividade econômica. Ex. Do aeroporto de Congonhas e dos bares em BH. Atrapalham as residências.
- Por isso há o parágrafo único:

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

- "limites ordinários de tolerância". Critério subjetivo mitigado. Cada pessoa tem um limite de suportabilidade com determinadas situações. Mas o artigo não fala do pessoal, mas do limite comum.
- Teoria da pré-ocupação- fala que quem de chegar primeiro e ocupar primeiro pode determinar a finalidade da área. Mas não é tão usada.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

- Ato lícito, mas indenizável. É um caso raro. Interesse público.
- A pessoa é obrigada a conviver com o problema, mas cabe indenização.
- Aplica-se o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

- 128, 1389, 1292. O 1291 parece ao professor uma hipótese incabível.

Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

- Não há categorias de água.
- É um retrocesso.
- O Art não tem preocupação ambiental, é meramente para conflitos entre vizinhos.

04/11/2016

1) Árvores limítrofes

Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

Art. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

- Árvore. O legislador diz que não se pode destacar o fruto da árvore cujo tronco encontra-se no terreno vizinho, mas se pode cortar o galho que invada.
- O fruto que cai, é de propriedade de quem é o terreno onde caiu

2) Passagem forçada

- Passagem forçada- parte da ideia de que todos nós temos o direito constitucional assegurado de ir e vir.
- É o caso do imóvel encravado, que é o que tem falta de acessibilidade às vias públicas.

Art. 1285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

- Não é só o dono, é proprietário e o possuidor também.
- O direito à passagem é um direito potestativo.
- Indenização cabal - É a indenização pela eventual perda da chance de lucrar com esse pedaço ocupado. É dada uma vez só: danos emergentes + lucros cessantes + perda da chance e até mesmo dano moral (se atingir direitos de personalidade, como a privacidade e a intimidade).
- O juiz poderá fixar o melhor caminho para haver passagem (mais curto, mais fácil ou menos oneroso).

- Direito de servidão - alguém se serve de algo que não é seu. É muito comum na área rural não a passagem forçada, mas a servidão de passagem. Um se serve da fazenda do outro. Não porque o imóvel é encravado, mas porque a pessoa quer aumentar o acesso.
- Essa não é direito potestativo, geralmente é fruto de acordo.
- O professor, inclusive, discorda do Nelson Rosenvald, que pensa que a passagem forçada pode ser feita não somente em terrenos encravados, mas de difícil acesso. O professor pensa que é só em encravados.
- Também pode ser feito em terrenos públicos.

3) Passagem de cabos e tubulações

Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

- Nem sempre a pessoa é indenizada. É o erro do artigo, que dá a entender que qualquer passagem de cabos e tubulações gera indenização, mas não é o caso. É só quando gera dano.
- Ex. Se o proprietário provar que estava em tratativas de vender o terreno para a construção de um condomínio, mas não há contrato. Ele pode ser indenizado pela perda da oportunidade de venda.
- A indenização mede-se pela extensão do dano.
- Então, a infraestrutura por si só não gera indenização.
- Utilidade pública - será que a Net, GVT, Way enquadram-se na categoria de utilidade pública? Não é interesse público, é serviço de utilidade pública.
- Essencialidade..

4) Águas

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

- O legislador não tem nenhuma preocupação com o meio ambiente, mas simplesmente com o conflito entre vizinhos.
- Trata do curso natural das águas.
- Cria "categorias de água". Uma ele fala que não se pode poluir e as demais se pode, mas mediante indenização.
- Até porque a ideia de recuperação, na maioria das vezes não é possível.
- O Art 1288 trata do curso natural das águas e o 1289, do artificial.
- Combinando os artigos, tem-se que se pode construir barreiras às águas, mas desde que isso não interfira no terreno dos vizinhos.
- Para o professor, o artigo 1291 é inconstitucional.

5) Direito de tapagem ou limites entre imóveis

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele a demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

- O limite entre dois imóveis é apenas imaginário, mas precisamos demarcar esses imóveis, com muros, cercas, placas, plantas.
- Então o proprietário tem o direito de fazer essas demarcações e pode constranger o vizinho a pagar a metade dessa construção ou o seu ressarcimento.
- A forma de construção desses limites deve seguir os usos e costumes da região.
- Presumidamente esse limite pertence a ambos os confinantes. Se ele cai, e quem constrói é só um deles, este poderá cobrar do outro. - O condomínio necessário beneficia a ambos.
- Doutrina minoritária: só poderá cobrar se o vizinho puder travejar (não é limitado, deve seguir limites de segurança).

- Travejamento

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

- O parágrafo único desconstrói a ideia do artigo.
- Se pode travejar desde que não prejudique o outro.
- A preocupação, no entanto, é com a segurança. Para o caso de uma pessoa ter uma churrasqueira de um lado e a outra um depósito de gás.
- Também é possível um contramuro, ou seja, um muro do lado do outro.

Art.1202 Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

- É preocupante porque, de alguma forma, limita o acesso à luz natural.
- Alteamento dos muros
- Aumentar a altura do contramuro.

09/11/2016

6) Direito de construir

- o código comete um erro ao associar o direito de construir ao Direito de propriedade. Isso não é verdade, porque uma pessoa pode ter o direito de construir sem ser o proprietário.

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

- Merece uma interpretação próxima dos artigos 1210 e 1211.
- Limitações de ordem pública. Deve haver a autorização municipal, abitse, baixa de construção.
- Então há o direito de construir tem limitações de ordem privada e de ordem pública.
- Distância entre as construções.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º - As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

- O código civil pode ser diferente da legislação municipal. Mas o que vale? O que vale é o critério da especialidade. O código civil estabelece uma proteção mínima, então a legislação específica não pode ferir essa proteção mínima.
- Assim, a legislação local pode aumentar a distância, mas não diminuir
- Resp 6501, Resp 229164 e Resp 34864.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

- A obra irregular viola o estipulado pelo Código. Em até um ano e dia, pode haver a pretensão de demolição, mas depois, apenas de indenização.
- Essa regra não pode ser afastada pelas partes, porque diz respeito a normas de direito de personalidade e não de propriedade.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

7) Ingresso do imóvel do vizinho

- Ex. Vazamento em um apartamento ocasionado pelo apartamento de cima.
- Tutela específica.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

- Proprietário ou ocupante, é qualquer um, não só o proprietário e o vizinho tem que tolerar.
- Mediante prévio aviso, mas não basta o prévio aviso, tem que ser isso seguido do consentimento. A pessoa avisa e o outro deixa. O problema é quando há uma negativa.
- Se houver negativa injustificada a pessoa pode suprir isso judicialmente.
- No inciso II trata-se de coisas que estejam lá casualmente, por exemplo, animais. A situação deve ser esporádica, casual.
- Se essa coisa está lá sempre, o outro tem direito de sequela, mas de maneira arrazoada.

8) Compartilhamento de domínio - condomínio

- A primeira ideia a ser desconsiderada é que deve ser construção, porque o condomínio não se resume a um bem imóvel, uma construção.
- Condomínio é uma forma excepcional do exercício do domínio.
- Pode ser comum ou voluntário, necessário (ex. Cerca, que não há como ser só de um) ou até imaterial (ex. direitos autorais, software).
- Pressupõe dois elementos:
 - Pluralidade subjetiva- mais de um sujeito exercendo domínio sobre uma ou mais coisas.
 - Indivisibilidade objetiva - uma ou várias coisas indivisíveis, objetos de compartilhamento dos atos de posse por esses sujeitos.

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

- Condômino é aquele que contribui para a formação da coisa comum, mesmo que as contribuições sejam distintas, devendo usar conforme a destinação.
- Cada condômino poderá usar e usufruir da coisa observada a sua indivisão.

- Todas as pessoas contribuem, mas com valores distintos. Embora esses valores sejam distintos, todos são condôminos, ou seja, titular do domínio, porque contribuíram para a aquisição da coisa comum.
- Destinação- concordaram com o que seria a sua destinação.
- Todos tem direitos iguais de uso do objeto, observada a sua destinação.
- Então, como a coisa é indivisível, só se pode alienar para terceiro com a anuência dos demais e preferência dos demais condôminos (Art 504).
- Para alterar a destinação da coisa, dar posse, gozo a estranho depende do consentimento dos outros- votação regras no Art 1325.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

- As despesas, em regra, serão distribuídas de acordo com a sua parcela da fração ideal. Ou seja, quem contribuiu com mais, paga as despesas a mais.
- Quanto à imperatividade, isso é uma regra dispositiva. Isso quer dizer que as partes podem acordar de forma diferente as despesas.
- Qualquer condômino, independente de sua fração ideal tem o direito de usar e usufruir, observada a sua destinação.
- Mas o estatuto pode mudar isso, limitando os frutos na medida do que cada um pagou, por exemplo.
- Representação econômica de cada um...

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

- Deliberando a maioria. Qual maioria? Esse artigo deve ser interpretado junto com o artigo 1325.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º - As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

- Essa maioria é a maioria absoluta dos quinhões.

- Uma pessoa não representa um voto, a não ser que os atos constitutivos do condomínio assim o prevejam.
- Vantagem de contribuir a mais: tem mais poder de voto.
- Também qualquer condômino tem o direito de retirada. É uma exceção ao Direito de propriedade.
- O código civil não incentiva a manutenção do condomínio. Ao contrário, incentiva a divisão.
- "Qualquer condômino pode alhear a sua parte".

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

- Podem dissolver o condomínio a qualquer tempo.
- A indivisibilidade dura até cinco anos, podendo ser prorrogado por consenso.
- Mas se for por ato unilateral (ex, testamento), o prazo máximo é de cinco anos.
- Mas o juiz pode extinguir esse condomínio havendo justa causa.

Art. 1314. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

- Deve haver o consenso dos demais condôminos.
- O estranho é aquele que não contribuiu para a formação do condomínio.
- Mas o que é o consenso? Alguns autores entendem que é a unanimidade, mas o professor não acha que seja isso, porque acha que isso é muito difícil.
- O professor e a maior parte da doutrina pensam que consenso é consentimento, é deliberação. Mas a deliberação é feita não necessariamente por unanimidade.
- Direito de preferência na dissolução parcial do condomínio. É possível. A pessoa que já é condômino tem preferência, se pagar o mesmo valor.

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

- Não é a a mesma coisa no apartamento, porque lá é condomínio edilício, já que são partes comuns e outras exclusivas.

- Mas e alugar a vaga de garagem? É diferente, porque a fruição de área de garagem pressupõe a fruição de áreas comuns.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

- O condomínio não nasce da lei, é voluntário.
- Mas há o condomínio necessário:

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Dissolução parcial de sociedade

- No aspecto societário, há a presença de um condomínio.
- Mas condomínio no Brasil não é dotado de personalidade, formalmente é um ente despersonalizado.
- Todas as regras do condomínio voluntário (Art. 1314 a 1326) podem ser aplicadas supletivamente aos problemas trazidas pelo condomínio edilício.
- Lei 4591. Mas foi parcialmente revogada pelo Código Civil.
- O código civil inovou trazendo uma nova forma de tratar essa forma de condomínio.
- O condomínio edilício tem uma especificidade: só recai sobre imóvel.
- Por isso a nomenclatura de condomínio edilício, em edificações.
- Também tem outra especificidade: pressupõe a coexistência de propriedades exclusivas e propriedade comum. Ex. Tem a sua área de garagem, mas tem áreas comuns, como piscina (área de lazer), área de circulação.
- No outro condomínio tudo é de todos. No edilício há essa coexistência.
- A grande discussão é se a vaga de garagem é ou não área comum.

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo

autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação alterada pela Lei 12.607/2012)

- Não é "pode" é "deve". É um pressuposto para que haja o condomínio edilício.
- A alteração do §1 foi muito importante.
- As áreas exclusivas que podem ser alienadas são as dos apartamentos.
- Fração ideal no condomínio edilício :
 - O condomínio consiste em áreas construídas e não construídas. Dentro disso há as áreas comuns e as não comuns.
 - A fração ideal é a representação por fração da área que cabe à pessoa em relação ao todo.
 - A fração ideal é importante para a divisão de despesas e pela representação e deliberação.
 - Em regra as despesas do condomínio edilício também são divisíveis proporcionalmente às frações ideais. § único do Art. 1332.
- exceto as áreas de abrigo para veículo. A vaga de garagem até pode...
- A vaga de garagem pode ter três naturezas jurídicas : comum, área exclusiva acessória
- Nos condomínios mais antigos é área comum.
- A área exclusiva acessória é que a vaga de garagem não tem fração ideal própria. Não há como vender a vaga de garagem. Para vender, deve vender o apartamento.
- Nos condomínios mais modernos a vaga de garagem é exclusiva e autônoma. Quer dizer que tem fração ideal própria.
- Ainda que a vaga de garagem seja exclusiva e até seja autônoma, o condômino não pode livremente dispor ou aliená-la, salvo consenso dos demais condôminos.
- Normalmente o condomínio edilício tem objetivo residencial, mas o legislador quer evitar o trânsito de não condôminos, desde que tenha a autorização dos demais condôminos, ou desde que haja essa possibilidade na convenção de condomínio.
- Mas o professor acha que se o condomínio for exclusivamente comercial, não há necessidade dessa vedação.

Condomínio Edilício

1) Estrutura

- Pode ser instituído tanto por contrato ou por testamento.
- Pode ser exclusivamente residencial, exclusivamente comercial ou híbrido.
- Fração ideal no âmbito do condomínio é a expressão da porção de cada sujeito.

- No condomínio edilício a fração ideal tem um significado diferente. É proporcional à área. Quanto maior a área exclusiva no condomínio edilício, maior a fração ideal.
- Dentro do condomínio edilício há as áreas construídas e as não construídas.
- Quem vai dizer o que é área comum e o que é exclusiva é o ato instituidor do condomínio.
- Determinar a fração ideal é importante porque quanto maior a fração ideal, maiores são as despesas.
- A escritura pública deve determinar essa área, juntamente com sua destinação.
- Também é parâmetro para o voto. O poder de decisão é proporcional à fração ideal.

Art. 1.331. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

C/c

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

- Essa combinação responde a questão da vaga de garagem.
- Diz que é possível alugar a vaga de garagem desde que com consentimento dos demais condôminos, que haja essa determinação pela convenção de condomínio e que seja dada preferência na locação aos moradores.

2) Funcionamento

- O condomínio edilício, após ser construído, deve ter um regimento interno e uma convenção de condomínio.
- A Convenção de condomínio e o Regimento interno irão regular as relações entre os condôminos. Nesse caso, os condôminos são apenas os proprietários. Os locatários não são abrangidos, mas esses são equiparados aos condôminos em certos momentos.

- Grosso modo, Caio Mario fala que a convenção de condomínio é a Constituição do Condomínio e o Regimento interno são as leis infraconstitucionais.
- A convenção dispõe de coisas mais gerais e o Regimento fala de coisas muito mais específicas.
- As normas convencionais tem quórum próprio para modificação, diferente das regimentais.
- Para se aprovar modificações na convenção de condomínio...
- Para se aprovar a convenção deve haver 2/3 das frações ideais e segundo o Art. 1351 c/c 1333 é o mesmo quórum para a modificação.
- A convenção geralmente é a mesma em todo condomínio, tamanha a sua generalidade.
- A causa da maioria das ações judiciais desses assuntos, é porque os donos das coberturas, que pagam mais despesas condominiais por serem donos da maior fração ideal, sempre querem alterar a convenção do condomínio para que seja apenas pago por pessoa ou igualmente. Mas essa pessoa nunca consegue mudar, porque é só ele que quer assim e ele não consegue o quórum. Assim, a pessoa entra com ação judicial.
- O TJMG costuma conceder o ganho a essa pessoa desde que haja medidor individual em cada apartamento.
- Problema: a convenção do condomínio pode alcançar terceiros não condôminos? O locatário pode ser atingido.

1334. § 2º - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

- Cessionário de direitos relativos: é alguém a quem o locador cedeu os direitos de uso.
- Promissário comprador: a pessoa comprou parcelado, etc. Então ainda não é proprietário, mas o será. Tem a posse direta. Então pode, por exemplo, votar nas assembleias, pagar as despesas etc.
- Então diz-se que a convenção de condomínio atinge condôminos e os condôminos por equiparação.
- Mas e os visitantes e os prestadores de serviços? São condôminos por equiparação?
- O STJ diz que a convenção de condomínio não registrada atinge os condôminos e se for registrada pode atingir a terceiros. O registro gera Oponibilidade erga omnes. Ex. Visitantes e prestadores de serviços.

- Súmula. 260 do STJ em uma interpretação do parágrafo único do artigo 1333.

Art. 1333. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

- O fato da convenção não ser registrada não quer dizer que ela não seja válida ou não seja eficaz. Só quer dizer que não vale para terceiros.

- O conteúdo primário da convenção.

Art. 1334. I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

- Extraordinária: é previsível mas não é recorrente. Ex. Quebra do portão.

- O locatário só pode participar de temas recorrentes, então não pode participar de assembleias extraordinárias. A não ser que tenha procuração que o autorize a isso.

- Locatário não é condômino, é condômino por equiparação.

- O condomínio não é pessoa jurídica, é ente despersonalizado. Tem capacidade processual, pode ter patrimônio, mas não tem personalidade jurídica.

- O síndico é o sujeito que faz as vezes do condomínio, é quem se apresenta como pessoa. É o órgão de execução.

- Atenção!! Não é REpresentar! É PRESENTAR! Uma vez que não é pessoa.

- O condomínio tem até cnpj, mas não é pessoa jurídica.

- A vontade do condomínio é externalizada pelo síndico.

- O síndico pode até ser uma pessoa de fora do condomínio. Há condomínio que até terceirizam esse dever. Isso é possível desde que a convenção de condomínio permita.

- O síndico condômino é o ou não remunerado? Quem diz é a convenção. Geralmente é pago com a isenção do pagamento do condomínio.

- O exercício do síndico é por mandato, que deve ser de dois anos. Aí deve haver uma convenção de condomínio para definir novo síndico ou para manter o que já está.

- Também deve haver pelo menos uma vez no ano uma assembleia.

- A convenção também dispõe sobre forma de convocação das assembleias, forma de deliberação e quórum.

- Pode haver assembleia ordinária ou extraordinária. A primeira trata de coisas corriqueiras.

- Quórum qualificado... Unanimidade.

- Condômino nocivo e antissocial - somente quórum qualificado de 3/4.

- Quórum por maioria- para aprovar benfeitorias úteis.

- PEGAR DEPOIS

- Quesito de validade da assembleia. Todos devem ficar sabendo.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

- O TJSP admite até a realização de assembleias online.

- Pode ser virtual por qualquer meio idôneo.

Art. 1334 IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores.

- Abrange os condôminos e os condôminos por equiparação.

- Sanção pecuniária: multa. Dever dos condôminos de pagar as despesas condominiais.

Se a pessoa não paga no dia e no modo previsto, há a sanção de multa.

Art. 1336 § 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

- A convenção tem margem muito pequena. A multa é de até 2%.

- Para condomínios instituídos antes do código civil de 2002 e não tiveram sua convenção atualizada. Vale mesmo assim o patamar da lei vigente de 2002.

- Juros de mora- se os juros não forem convencionados, 1% ao mês. Mas isso dá a entender que a convenção pode estipular qualquer valor.

- Mas não é isso. Existe a discussão do Direito obrigacional. O que seria o teto?

- A doutrina é vacilante nesse caso. A interpretação gramatical e literal é a de que não há teto, só há que se falar se os juros são abusivos.

- A convenção de condomínio também pode estabelecer uma sanção, para condôminos nocivos e antissociais.

- Nocivo- pelo seu comportamento reiterado descumpra deveres perante o próprio condomínio. O principal dever é arcar com as despesas.

- Esse condômino está sujeito, por deliberação por 3/4, pode ser aplicada uma multa de até cinco vezes o valor da despesa condominiais (o saldo devedor). Nesse caso o síndico pode executar. Mesmo que o único bem da pessoa seja o apartamento ao qual deu origem a esse bem. Mesmo que seja bem de família, poderá ser executado!!

Porque dívidas condominiais!! Então a proteção do bem de família não é absoluta.

Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.

- Também há o condômino antissocial. É uma figura extremamente aberta.

Art. 1337. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

- Comportamento antissocial que crie incompatibilidade de convivência. Duas figuras muito amplas. Pelo valor estipulado pelo Código, parece que ser antissocial é pior.
- Ex. TJSP. Condômino policial que andava bêbado e armado pelas áreas comuns. Efetuada tiros nessas áreas. É antissocial. Pagava as multas. É possível a exclusão da vida condominial? O TJSP decidiu que sim.
- É possível outra penalidade desde que haja previsão na convenção e...
- Jornada de direito civil - É possível a exclusão, mas deve ser de natureza judicial e não administrativa.
- Segundo o entendimento majoritário é possível a exclusão, mas com tutela judicial.
- Alguns pensam que não, porque se fosse essa a ideia do legislador, teria sido expreso.
- É possível impedir a inserção de uma pessoa com a previsão de que a pessoa FARÁ algo que incomodará os demais condôminos.
- Não é possível isso. É uma norma discriminatória.
- O que o código civil permite é apenas depois de a pessoa está inserida.

- Critério de graduação da sanção. A lei não especifica o que seria. A melhor coisa então é que o Regimento interno estipule.
- A convenção determina o Regimento interno.
- O STJ por exemplo, diz que o simples fato de a pessoa ter animal pequeno não quer dizer nada, ainda que esteja disposto na convenção de condomínio. Se o animal não incomoda, não pode ser excluído.
- Isso prova que a convenção não é lei em sentido expreso. Nem tudo que está na convenção é válido.
- Ex. República de estudantes.

Aula do dia 18/11 --- Caderno Anna Matos.

Condomínio edilício - Continuação

* Criação

* Estruturação: convenção e regimento interno - tem natureza estatutária, vinculam até mesmo quem não é condômino (não titular da fração ideal) desde que tenham sido levados a registro. Quorum: convenção 2/3 da fração ideal (não tem a lógica um condômino por voto). Regimento (função regulamentar, dar concretude a convenção) o quorum estará previsto na convenção. Sindico como órgão da convenção, é representante do condomínio (mesmo qe o condominio seja ente despersonalizado - é um paradoxo). Convenção disporá sobre formas de pagamento do condominio (especificar ordinárias e extraordinárias - destaque para lei de locação) + sanção (pecuniária - pela mora - juros se não convencionado é 1% ao mês dá entender que tem liberdade, deve ver um limite ctn, cc, selic + exclusão do condomino: cc não traz essa possibilidade, o 1337 traz dois tipos de condomino o nocivo - não cumpre os deveres do cc e da convenção --> multa de 5 vezes, e tem que ser votado na assembleia 3/4 da fração ideal - condomino antissocial - aquele que pelo comportamento reiterado cria incompatibilidade para convivência, é preciso dar concretude a isso no Regimento --> multa de 10 vezes, mas pode aplicar outra sanção, quorum é o mesmo, observando contraditório e ampla defesa - poderia aplicar sanção não prevista? Alguns acham que não pq n estaria previsto, e alguns acham que sim pq o comando é aberto. Pena não pode sair da pessoa do condenado --> decisão do TJSP que excluiu condomino temporariamente, caso do policial militar. Há enunciado que autoriza o sindico para ingressar com pretensão para excluir o condomino, ele proprio não pode, nem o condominio sozinho. Jurisprudência vem entendendo que restrições de direitos é vexatória e não pode ser aplicada, em nenhuma hipótese). Art.1345 cria obrigação propter rem, que a divida acompanha a titulariedade da coisa (logo quem compra a unidade, compra a divida que ta nesse). Sindico tem liberdade para ingressar em juizo sozinho em algumas demandas.

- Benfeitorias no condominio: Normalmente vem sendo cobradas no condominio. Dependendo da natureza deve haver previa deliberação --> quorum de 2/3 para as uteis e maioria para voluptuária - art.1341 + 1252 (extraordinária, voluptuária, e uteis). As necessárias urgentes não precisam, mas as não urgentes sim. Se a despesa for urgente mas excessiva deve ser levada a assembleia, e se não for homologada é possivel que responda sozinha a pessoa que fez por ela.

* Extinção: é possivel que uma unica pessoa seja dono de tudo (não há mais pluralidade subjetiva). Desmoronamento (falta pressuposto fatico art.1357). Ou pela desapropriação (vai pagar cada um correspondente a sua fração ideal - art.1348)

Propriedade:

* Resolúvel ou Ad tempus:

Em regra somos proprietários por tempo indeterminado, ela é perpétua (seu exercício não está limitado no tempo). É possível que a lei ou a vontade institua termo final para seu exercício. A propriedade resolúvel já tem a previsão de um termo final.

- Retrovenda: venda por um prazo, com a possibilidade de voltar a propriedade depois de um tempo. Art.505 do CC.
- Venda a contento: sob condição resolutiva. Teste drive. Art.509 cc
- Aquisição fora de estabelecimento comercial. 49 CDC
- Doação com cláusula de reversão: hipótese que doa mas coloca cláusula que se o donatário morrer antes, volta para o doador.
- Propriedade fiduciária:
 - Superfideiúcia: direito de superfície. Findo o contrato o acessório segue a sorte do principal em regra. Não pode aplicar a acessão inversa nesse caso, pois há contrato prévio. Art.1369-1377.
 - Propriedade Fiduciária: propriedade do credor fiduciário (compra um carro, que é posto em garantia ao crédito). 1351-1358 combinado com dec.lei1.911 + princípio da boa fé objetiva

A propriedade ad tempus: o termo final é desconhecido.

- revogação da doação por ingratidão: hipótese de tentativa do homicídio do doador. Se o donatário serial killer já tinha repassado o bem (proprietário perfeito), o proprietário não irá responder (efeito é ex nunc), cabendo ao doador indenizar em dinheiro.
- exclusão da sucessão por indignidade: filha que mata os pais e vende os bens. Assim, ela não poderia ter transferido os bens, a pessoa que compra de boa fé não poderá sofrer efeitos da evicção. Suzane teria que indenizar.
- art.561 CC: doadora morta pela donatária. Revogação da doação cabe aos herdeiros, exceto se houver perdoado.

DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA:

- Fruição: tem a coisa para usar
- Aquisição: expectativa de se tornar proprietário de coisa que esta em seu poder.
- Garantia: tem um bem em garantia

23/11/2016

Direitos reais sobre coisas alheias

Aquisição: direito do promitente comprador

- O código Civil atribuiu ao contrato de promessa de compra e venda uma característica de ...

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

- A promessa pode ser particular, mas tem que ser registrada em cartório de imóveis.
- Só gerará efeitos erga omnes se não admitir a rescisão, que é a denúncia unilateral, a pessoa não pode desistir da compra sozinha.
- Esse direito sai do Direito obrigacional, porque é oponível erga omnes.
- Mas ainda que a promessa não seja registrada, o promitente comprador pode interpor embargos de terceiros....
- Então, de alguma forma, o STJ mitiga a interpretação desse artigo.
- A análise do STJ não é baseada apenas no artigo, mas também na relação de compra.
- Então são dois pontos, a lei, que só reconhece o direito real da aquisição e o STJ insistência ideia e atenua o rigor do artigo, pela ideia da vulnerabilidade presumida.
- A promessa de compra e venda sai da esfera obrigacional
- Súmula 621, é superada, as que prevalecem são as 84, 239 e 308.
- Art. 462

Fruição : servidão e usufruto.

1) Servidão

- Prestação Intersubjetiva que recaia sobre imóveis que tenham titulares distintos.
- Servidão entre coisas, mas as coisas são objetos...
- Objeto: necessariamente imóveis.
- Aqui trata de servidões consensuais.

- Em regra, a servidão nasce de um contrato, mas pode ter início até mesmo em usucapião.

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 subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- a servidão proporciona utilidade para o prédio, mas não é para o objeto, é para o sujeito. É o titular.
- Pressupõe um acordo, mas pode ser também por testamento.
- Recai sobre coisa alheia, um imóvel.
- A pessoa se serve do imóvel da outra.
- Prédio dominante X prédio serviente.
- Mas a servidão é um gravame, de alguma forma onera a situação do outro.
- Pode ser por tempo determinado ou indeterminado, gratuito ou oneroso.
- Mesmo que seja por testamento, pressupõe a vontade.
- Também é necessário que seja levado a registro, no registro do prédio serviente.
- Mas na prática, o direito de servidão não nasce dessa vontade expressa, geralmente é pela vontade tácita.
- A pessoa transita pela Fazenda do outro e o outro não faz nada.
- Só que essa situação tácita, não com animus dominus, vem a ideia de que o direito real de servidão pode surgir do usucapião:

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

- Uso incontestável, contínuo, de servidão aparente.
- Normalmente o usucapião gera o direito de propriedade, mas nada impede que também seja o de servidão.
- Mas a servidão pode ser aparente.

A) Aparente ou não aparente

- Aparente é visível, perceptível. Os atos possessórios são exteriorizados.
- Também há servidão de luz, por exemplo. Duas pessoas firmam contrato de que um deles não fará um prédio alto que impeça seu acesso à luz natural. Essa é não aparente.
- O artigo então diz que esse tipo de servidão não pode ser fruto de usucapião.

B) Positiva ou negativa

- Positiva: pressupõe obrigações, um agir, notadamente por parte do dominante.
- A negativa a pessoa não faz nada.

C) Contínua ou descontínua

- Contínua é aquela que mantém os seus efeitos independente do comportamento humano.
- Uma vez fixada, pouco importa, não há necessidade da reiteração da conduta humana.
- A descontínua é o contrário, há a necessidade da reiteração de um comportamento humano.
- Ex. Contrato da servidão de luz. A pessoa não precisa fazer nada para que ela se mantenha.
- Ex. 2. A servidão de trânsito requer que uma pessoa faça algo.
- Uma das hipóteses de extinção da servidão é a da..
- Mas somente pode acontecer nos casos da servidão descontínua.

Conclusão: a servidão só pode ser por usucapião se for aparente, positiva e descontínua.

- O parágrafo único estende para 20 anos.
- Enunciado 251 da Jornada de Direito Civil- corrige o parágrafo único do 1379, fazendo ser 15 anos o prazo.
- Súmula 415 do STF, que é anterior ao cc de 2002.
- Ou são 10 ou 15 anos.
- Servidão - Direito real sobre coisa alheia... Tem como finalidade ampliar a utilidade de um imóvel.

- Se a servidão é um gravame, a interpretação do conteúdo da servidão é restritiva. Já que é um ônus não pode ter interpretação pra mais.
- Ex. Uma servidão de luz não pode ser ampliada por interpretação para servidão de trânsito.

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

§ 1º - Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º - Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.

- Evitar quando possível, ampliar.
- A servidão de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus.
- Ex. Trânsito de animais inclui o trânsito de pessoas. Mas a servidão de trânsito de pessoas não inclui a de animais, máquinas etc.
- Art. 1380 e 1381, sal regras de... Dispositiva.
- Se a servidão não mais persiste, será extinta.
- Se não mais subsistir a causa da servidão. Ainda que a servidão tenha sido firmada por prazo indeterminado.
- *Art. 1388, II. - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;*
- Extinção pelo suprécio- *Art 1389. III - pelo não uso, durante dez anos contínuos.*
- Conclusão: Não há servidão sobre coisa móvel. E imóveis com titulares distintos.
- Então outra forma de extinção da servidão é a confusão do Direito obrigacional, é a reunião dos dois prédios na mesma pessoa. O servidor compra o serviente ou o contrário.
- Importante: a aquisição de servidão por usucapião é possível porque o usucapião não é só pra aquisição de propriedade, mas de DIREITOS REAIS.

2) Usufruto

- Usufruto x servidão
- O Usufruto é mais do que usar, é receber os frutos.
- Não necessariamente requer imóveis. O mais comum é isso, mas nada impede que seja sobre bens móveis ou até mesmo bens incorpóreas ex. Títulos de crédito, patentes, ou bens consumíveis.

A) Convencional

- Normalmente também nasce de um acordo e normal também nasce de um contrato.
- Ex. Pais passam a propriedade para a filha, mas com usufruto deles até a morte. A filha tem a propriedade, mas não pode exercer a posse direta sobre o bem. Há uma condição resolutiva.
- Então o usufruto é um direito real que pressupõe um desdobramento da posse.
- O usufruto pode ter qualquer outro termo de resolução.
- Mantém o proprietário na posse indireta da coisa.
- Esse proprietário é chamado de nu proprietário. Isso porque é despido, não tem o direito de usar.
- Mesmo sendo por testamento ainda é usufruto convencional.

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.

- Testamento pode ser de duas formas: morrendo, deixo a fazenda com o herdeiro 1 e o uso para o herdeiro 2 . Ou: morrendo, deixo a propriedade para o herdeiro 1 e a posse para o herdeiro 2 por dois anos (ou até que se forme...). Ou: morrendo, deixo a propriedade para o herdeiro 1 até o CAM ser campeão e após para o herdeiro 2. Nesse caso NÃO É USUFRUTO, É FIDEICOMICIO. Isso porque o usufruto testamentario pressupõe o desmembramento simultâneo da posse
- Também pode ser por usucapião: a pessoa não quer ser dona, só quer usar e fruir da coisa que não é sua, surge o Art. 1291.

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- Da a entender que o usufruto de coisas IMÓVEIS pode ser por usucapião.
- O usufruto é *intuitu personae* e os direitos não são transmissíveis Mortis Causa, é intransmissível. Isso significa que a causa mais comum de extinção do usufruto é pela morte do usufrutuário.
- O usufruto não é perpétuo, pode ser vitalício.
- O direito real de usufruto é intransmissível.

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

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;

- E o usufruto plural: se um morre, como fica o outro? Direito de acrescer.

Art. 1.411. Constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente.

- Se o usufruto for instituído em favor de vários e um morre, ele é extinto parcialmente.
- No caso acima a filha assume 50 % da posse do imóvel, salvo por disposição expressa em contrário.
- Legado de usufruto. Art. 1411 é excepcionados por essa figura.

- Também pode haver usufruto sobre coisa perecível, que se consuma. A doutrina fala então de quase usufruto, ou usufruto impróprio.
- É de coisa móvel, fungível e consumível.
- É estranho porque a primeira obrigação do usufrutuário é conservar, e como é perecível, não tem como conservar.
- O usufruto de animais é diferente, não se enquadra nesse caso.
- O usufruto é muito comum para resolver direito de família.
- O usufruto sobre coisa móvel não é tão comum, mas é possível.

B) Legal

- Também há o usufruto que não é voluntário. Tem o usufruto legal.

- O mais conhecido é :

Art. 1.689. O pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar:

I - são usufrutuários dos bens dos filhos;

II - têm a administração dos bens dos filhos menores sob sua autoridade.

- O poder familiar extingue com a maioridade ou com a emancipação.
- Também pode ser suspenso, por agressão, violência, etc. Nesse caso surge a figura do tutor, que assume isso.
- Então os pais podem usar e fruir, mas não podem dispor do bem.
- Para os pais disporem do bem, somente por autorização judicial.

- Se o poder familiar for extinto ou suspenso, há o tutor, alguém que não os pais, vai representar o incapaz.
- Esse direito dos pais não é de servidão, é uma posse diferente.
- Outro usufruto legal: usufruto vidual
- Decorre do estado de viuvez.
- Se o cônjuge viúvo, se não era casado por comunhão universal de bens, enquanto permanecer viúvo, terá o direito à quarta parte dos bens em usufruto dos bens deixados pelo falecido se tiverem filhos, ou à metade se não tiver filhos.
- Naquela época, o cônjuge não era herdeiro necessário.
- Foi extinto pelo Código Civil de 2002, mas embora tenha sido extinto, ainda hoje pode produzir efeitos.
- Se a pessoa faleceu antes do código civil de 2002 e deixou o cônjuge ainda hoje pode gerar efeitos.
- O viúvo tem o direito de usufruto de 1/4 dos bens deixados por ela, se houver filhos. Se não houver, 1/2.
- Isso só fazia sentido porque naquela época o cônjuge não era herdeiro necessário.
- Mas isso era só enquanto permanecer o estado de viuvez. Se casar ou tiver união estável, perde o usufruto.
- No código atual não há essa figura.
- No lugar do usufruto vidual, há o usufruto necessário e o direito real de habitação.
- É uma figura aproximadamente ao usufruto.

Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

- Independente do regime de bens do casamento, se só houver um imóvel de residência do casal, ainda que ele seja de herança dos filhos, o cônjuge tem direito a ali morar.
- E não precisa manter o estado de viuvez.
- Isso mesmo na separação convencional.
- Não pode alugar ou emprestar. É uma posse funcionalizada.

C) Constitucional

- Mas a própria Constituição prevê o usufruto indígena
- São usufrutuários e não proprietários.

D) Judicial

- Tem por fundamento uma sentença, uma execução.
- Como uma forma mais razoável, o juiz pode determinar a penhora sobre a renda da empresa. A pessoa não tem nada a ser executado, só as rendas da empresa.
- Isso é o usufruto judicial. O exequente recebe uma porcentagem sobre a renda mensal média dessa empresa. Ele não é titular do rendimento, mas vai receber porque ganha o direito de usar e fruir disso. A ele é atribuída a percepção de parte dos lucros.

Características fundamentais do usufruto

1) Intuitu personae - personalíssimo.

- O que o usufrutuário transmite é o..
- A primeira causa de extinção é a morte do usufrutuário.

2) A obrigação do usufrutuário é conservar. Então não é um direito que se transmite por herança. Se o usufrutuário morre, ele acaba.

- O problema é quando o usufruto recai sobre coisa consumível.

Exercício do direito real de usufruto. 2 regras:

Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.

- O proprietário de coisa objeto de usufruto pode vender, mas o usufruto não se extingue.
- Ou seja, vende, mas os usufrutuários ainda tem o direito.

Art. 1.400. O usufrutuário, antes de assumir o usufruto, inventariará, à sua custa, os bens que receber, determinando o estado em que se acham, e dará caução, fidejussória ou real, se lha exigir o dono, de velar-lhes pela conservação, e entregá-los findo o usufruto.

- Quando o usufruto se extingue, o bem deve ser devolvido.
- Para que a pessoa garanta que a coisa está nas mesmas condições que recebeu, deve fazer inventário, descrevendo as características.
- O proprietário pode exigir uma garantia como forma de antecipação de eventuais perdas e danos.

- Quando o usufruto nas e de pura liberalidade, ou seja, a doação, não é exigível por parte do proprietário que o usufrutuário dê essa garantia.

Art. 1.403 Incumbem ao usufrutuário:

I - as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu;

II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.

- Os usufrutuários pagam as despesas.
- Há um problema com o CTN, porque de acordo com ele, o responsável pelo IPTU é o proprietário, mas esse artigo diz que ser o usufrutuário.
- Um é devedor e o outro é o responsável.
- A obrigação primária do usufruto é do usufrutuário.
- O devedor é o proprietário.

É possível usufruto em favor de pessoa jurídica?

- Sim. É hipótese rara, mas é possível.
- A extinção não é mais pela morte, mas pela liquidação da empresa.

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

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

- Estabelece prazo máximo de usufruto de pessoa jurídica de 30 anos.

Hipóteses de extinção do usufruto

- 1) Morte do usufrutuário (pessoa física) ou extinção da pessoa jurídica.
- 2) Renúncia do usufrutuário
- 3) Consolidação. No Direito obrigacional chama-se confusão - na mesma pessoa se confunde proleário e usufrutuário. O usufrutuário pode comprar.
- 4) Cessação do motivo que lhe deu causa. Seria melhor extinção da causa, que é de ordem objetiva.
- 5) Pelo não uso. O legislador não estabeleceu prazo para cessação pelo não uso. Mas cabe ao proprietário fazer prova. A doutrina fala para utilizar por analogia, o Art. 1389, III c/c 1410, VIII, para dez anos.

Direito real de uso X direito real de usufruto

Legado de usufruto

?????

Concessão de direito real de uso X concessão de direito real de uso para fins de moradia.

- A primeira tem por objeto de bens públicos.
- O poder público pode conceder ao particular o uso de coisa pública.
- Implica no uso de bem público com determinadas condições.
- O código trouxe como direito real, então é oponível erga omnes.
- A segunda é o particular usando bem público para fins de moradia.
- Mas em nenhum momento há mais previsões disso.
- Ambas as concessões recaem sobre bens públicos. Enquanto os direitos de uso e de uso para fins de moradia são sobre qualquer bem particular.
- NÃO É POSSÍVEL USUFRUTO SOBRE BENS PÚBLICOS, SÓ A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.
- Outra diferença é que o objeto do usufruto é mais amplo, porque a pessoa pode usar e fruir, enquanto que nas concessões é só de usar.
- Outra distinção é o objeto.

DIREITOS REAIS DE GARANTIA

- A finalidade é outra.
- O que é garantia?
- A obrigação pressupõe prestação e responsabilidade.
- Garantia é o reforço da palavra empenhada, que é de ordem patrimonial.
- Nem sempre foi assim, antes a responsabilidade era corporal. Se a pessoa não pagar, poderia perder libra de carne do corpo- caso Shakespeare.
- Hoje já é de ordem patrimonial. Mas na maioria das vezes o patrimônio da pessoa não comporta todas as obrigações.
- A garantia então é o reforço do compromisso.
- O patrimônio é uma universalidade de coisas, de bens, de direitos.. Esse patrimônio não necessariamente é positivo, pode ser negativo.
- A garantia genérica é o patrimônio.
- Quem confia nessa garantia genérica é o credor quirografário.

- Se o credor exige outra garantia, impõe-se outra coisa que ficará vinculada ao cumprimento da obrigação.
- Garantias reais: reforço da confiança do credor do recebimento do seu crédito, recaindo sobre uma coisa,.
- Excepcionalmente embora as garantias sejam reais, podem recair sobre bens incorpóreos.

- 1) Penhor
- 2) Hipoteca
- 3) Anticrese

Matéria da prova:

- 10 questões de múltipla escolha e uma questão aberta.
- Metade das fechadas envolve posse : efeitos, usucapião, teoria da posse, ações possessórias...
- A outra metade :
- 1) Servidão
- 2) Usufruto
- 3) Características Gerais das garantias reais
- 4) Penhor
- 5) Hipoteca
- A aberta envolve condomínio edilício.

Não cai propriedade, direito de vizinhança, formas de aquisição de Propriedade.

30/11/2016

1) Obrigação: prestação e responsabilidade

2) Garantias reais:

A) acessoriedade

- A Garantia é um acessório, mas não necessariamente se a a garantia desaparece, a dívida desaparece.
- A extinção da garantia não extingue a obrigação, mas a extinção da obrigação extingue a garantia.
- Ex. Empréstimo no banco com uma tela em garantia.

B) Sequela

- Poder dever de perseguir a coisa.
- A garantia deve ser oponível erga omnes.
- O instrumento da garantia é o contrato. Então este deve ter oponibilidade erga omnes.
- Essa oponibilidade erga omnes se dá pelo registro do instrumento (contrato).
- As garantias podem recair sobre tudo, animais, títulos de crédito, etc, e dependendo da coisa sobre a qual recai a garantia, há um registro diferente.
- Dependendo então da garantia, há um registro diferente.
- O fato do instrumento da garantia não ser registrado não quer dizer que ela não exista, não seja válida ou eficaz. Ela só não tem eficácia erga omnes.

Especialização :

- a coisa deve ser específica.
- Embora a garantia seja de uma coisa real, PODE recair sobre coisa futura.
- Uma grande exceção é a hipótese do penhor rural, em que o agricultor oferta em garantia uma safra futura.

C) Imediatidade

- O credor tem direito ao crédito e não à garantia, mas seu direito recai diretamente na garantia caso a dívida não seja paga.
- Não tem direito à coisa, tem direito ao crédito.
- Essa característica dialoga com a característica da Vedação do pacto comissório.

D) Preferência

- As garantias reais tem uma força tão grande que, em um eventual concurso de credores, a garantia real tem preferência.
- Se houver insolvência civil ou falência, gera o concurso de credores.
- A preferência da garantia real sobrepõe-se inclusive, à garantia ao poder público.
- Então essas garantias são fortes, mas por todas essas características.

E) Excussão

- É a venda do bem dado em garantia para suprir o débito.

F) Indivisibilidade

G) Vedação do pacto comissório

- O credor não pode ficar com a coisa se não pagar.
- O pacto comissório é uma cláusula que diz que caso a pessoa não pague, o credor pode ficar com a coisa dada em garantia.
- Mas essa característica fala que essa cláusula é nula.
- Na verdade, o credor só pode pegar a coisa dada em garantia e executar, vender a garantia.
- Não pode ficar porque seria um enriquecimento sem causa.
- Depois que vender, deve usar o dinheiro para pagar a dívida e as demais despesas decorrentes dela (honorários advocatícios, custas processuais, despesas de manutenção...) e, se depois disso ainda sobrar dinheiro, deve repassar ao devedor.

3) Hipóteses de vencimento antecipado

- Hipóteses em que vence antecipadamente a obrigação.

A) Depreciação da garantia:

- Ocorrendo a depreciação da garantia, o devedor é chamado a substituir, mas se ele não o faz, é tido o vencimento antecipado.

4) Penhor

A) Conceito

- Alguns dizem que a diferença entre o penhor e a hipoteca é que o primeiro recai sobre bens móveis e a segunda em imóveis.
- Mas o Penhor pode recair sobre imóveis e o contrário.
- Penhor X penhora
- Penhora é um ato a judicial, que nasce da execução judicial, no processo.
- O penhor em regra nasce da vontade.
- Coisas objeto de penhor, são coisas empenháveis e não penhoráveis.

Art. 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.

- Penhor comum, voluntário.

- Não falou que o penhor pressupõe tradição, mas a entrega efetiva. Então é o desdobramento possessório. É a posse, e não a propriedade.
- O devedor pignoratício se mantém na propriedade da coisa, mas não tem a posse direta.
- O credor pignoratício fica com a posse direta.
- Então são somente coisas suscetíveis de alienação.
- Ou seja, material de trabalho, por exemplo. Não é alienável.
- Também a pessoa deve ser o proprietário para dar a coisa.
- Para que a garantia disso seja irradiante e erga omnes, deve haver o registro.

Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

- No penhor comum, seu instrumento (contrato) deve ser registrado em cartório.
- Pela Constituição, a pequena propriedade rural é impenhorável.
- Mas a safra futura é empenhável.
- Assim, vê-se que nem sempre o penhor recai sobre bens imóveis somente.
- Isso porque, por exemplo, a soja é móvel, mas está agregada ao solo, então se torna imóvel. É imóvel por força legal. Assim, deverá ser registrada, inclusive, no cartório de registro de imóveis.
- Então o penhor comum deverá ser registrado no cartório de títulos e documentos, mas os demais depende da natureza do bem.

Art. 1431 Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.

- Outra diferença do penhor comum para os especiais.
- No comum a pessoa entrega o bem dado em penhor ao credor. Há a transferência efetiva da posse.
- Mas nas modalidades especiais do penhor há um desdobramento presumido da posse.
- A pessoa transfere, mas não entrega.
- Ex. Não tem como entregar 300 cabeças de gado para o banco.
- Desdobramento fático da posse X desdobramento ficto da posse.

B) Direitos e deveres do credor pignoratício

- O dever é que o credor cuide do bem.
- Mas o credor não pode auferir frutos dessa coisa.
- O dever do credor também, por exemplo, se depois da excussão, o valor auferido for maior do que o valor da dívida e mais as despesas, devolver ao devedor.
- O credor pode reter a coisa enquanto não for pago a dívida e as demais despesas.
- O credor pode vender de forma judicial ou extrajudicial.
- O credor (banco) geralmente faz uma perícia para saber quanto vale o bem dado em garantia. Aí o devedor aceita ou não a avaliação feita e decide se vai ou não fazer o contrato.

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:

V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;

- Pode se apropriar desde que...
- E o dinheiro auferido, os frutos, devem ser abatidos no crédito devido.

Então esse Art c/c

Art. 1.435. O credor pignoratício é obrigado:

III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;

C) Extinção do Penhor

- Extinta a obrigação, extingue-se a garantia.
- Não é só pelo pagamento, mas pela dação em pagamento, novação, remissão.
- Remissão X Remição
- A primeira é o perdão da dívida.
- E remição é a extinção da GARANTIA.
- Remição: resgatar a garantia, mas a dívida fica. A pessoa deixa de ser credora com garantia real, e passa a ser credora quirografária.
- Art. 385. Remissão.
- Se a coisa dada em garantia desaparece, o penhor desaparece, mas a dívida persiste.

- Renúncia à garantia. É possível. A pessoa vira credora quirografária.

D) Modalidades

* Comum

- As modalidades especiais não precisam de desdobramento efetivo da posse, mas presumido.

* Rural

- Somente para coisas relacionadas à atividade rural.
 - Ex. Animais, tratores, maquinário, semoventes.
 - Então para que essa garantia seja oponível erga omnes e que o banco possa ir atrás, deve ser registrado.
 - E como o animal "pertence" ao bem imóvel, deve ser registrado no cartório de registro de imóveis da fazenda.
 - São móveis por natureza (plantação, animais etc), mas estão vinculadas às atividades daquela fazenda, são considerados bens imóveis. São considerados imóvel por....
 - É ficção jurídica.
 - Se um terceiro compra o animal empenhado e o devedor não paga, o credor por ir lá e pegar o animal. O terceiro não pode alegar boa-fé, porque se já está registrado, pressupõe-se que todo mundo já sabe. Não vai ser ressarcido.
 - Pode ser crime, dano etc, mas só por esse contato...
-
- Agrícola
 - Pode recair sobre safra futura.
 - Se não vingar?

Art. 1.443. O penhor agrícola que recai sobre colheita pendente, ou em via de formação, abrange a imediatamente seguinte, no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.

Parágrafo único. Se o credor não financiar a nova safra, poderá o devedor constituir com outrem novo penhor, em quantia máxima equivalente à do primeiro; o segundo penhor terá preferência sobre o primeiro, abrangendo este apenas o excesso apurado na colheita seguinte.

- Recai sobre a safra seguinte. É só na próxima.

- O problema é que para ter nova safra, precisa de mais dinheiro. E o primeiro credor não tem a obrigação de emprestar mais dinheiro.
- Então o produtor rural pode ir em outro banco.
- E se ele o fizer, a preferência é do SEGUNDO. É um incentivo para o banco emprestar de novo.

- Pecúário

* Industrial e mercantil.

* Títulos de crédito

* Veículos



Muito pouco
usados
atualmente

* Legal

- Indepe da vontade. A lei institui.

Art. 1.467. São credores pignoratícios, independentemente de convenção:

I - os hospedeiros, ou fornecedores de pousada ou alimento, sobre as bagagens, móveis, jóias ou dinheiro que os seus consumidores ou fregueses tiverem consigo nas respectivas casas ou estabelecimentos, pelas despesas ou consumo que aí tiverem feito;

II - o dono do prédio rústico ou urbano, sobre os bens móveis que o rendeiro ou inquilino tiver guarnecendo o mesmo prédio, pelos aluguéis ou rendas.

Primeira hipótese: inciso I.

- Ex. Deixa o carro com o manobrista do restaurante.
- O credor pode reter o bem, mesmo que a pessoa não tenha dado isso em garantia.
- Mas aí na primeira oportunidade que o credor tiver, ele tem que requerer judicialmente que seja nomeado depositário.
- Ele passa a ter um título executivo judicial.
- Se não pagar mesmo assim, o carro é levado a leilão.
- Muitos autores dizem que o penhor legal nasce de uma relação de consumo.
- Mas para outros, esse penhor legal seria uma forma vexatória...
- Então seria um penhor previsto em lei, mas a forma de cobrança é indevida (?)

- Alguns autores defendem que o credor pode até tomar alguma coisa do devedor que não paga. Ex. Tomar um celular do cliente. Mas o professor discorda. Acha que isso é demais, é uma afronta, tomar a coisa da pessoa.

2a hipótese: inciso II.

- Relação locatícia
- Art. 1467, II.
- Se não pagar, pode reter um bem.
- O problema é que normalmente a garantia do aluguel é a fiança.
- A pessoa pode reter o que tiver em garantia, mas não pode tomar.
- Então acaba que não tem muito como.

E) Penhor e Hipoteca

- É possível que uma mesma coisa possa ser suscetível de duas garantias reais ao mesmo tempo? Sim.

5) Hipoteca

A) Conceito

- Garantia real que recaia, em regra, sobre bens imóveis.
- É "em regra" porque há bens móveis que são considerados imóveis por definição legal, por exemplo, as aeronaves e os navios.
- Então o que define não é a natureza da coisa, mas a definição legal.
- O que diferencia os dois então é que na Hipoteca NUNCA HAVERÁ O DESDOBRAMENTO DA POSSE.
- A coisa da garantia continua na esfera fática e jurídica do devedor.

B) Objeto

- O objeto pode ser o mais amplo possível.
- Não tem nada a ver ser imóvel.
- A hipoteca do apartamento abrange as vagas de garagem?

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

- A hipoteca abrange todos os acessórios.
- Se não disse nada, o principal abrange o acessório.
- O penhor e a hipoteca podem subsistir, mas qual a preferência? O que for a data de registro da garantia.
- Isso mesmo que o outro tenha sido feito primeiro.
- A ordem não é nem pela feitura nem pelo vencimento dos contratos, mas PELO REGISTRO DO INSTRUMENTO DE GARANTIA.
- Quando se fala em "credor de 1ª classe" é a ordem do registro.

C) Extensão; vedações

Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

- Não se pode impedir o proprietário devedor de vender o bem.
- O que se pode é colocar cláusula de vencimento antecipado.
- Significa que se o proprietário vender, a dívida que venceria só mais para frente, passa a vencer agora.

D) Remissão

- Remissão 1478 e 1481.

E) Modalidades

- Hipóteses convencionadas e as legais.
- As segundas não serão cobradas na prova.

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;

- Uma das formas de hipoteca legal.
- Delinqüente- autor do ilícito penal.

F) Extinção

- 1ª hipótese: Extinção da própria obrigação.

- Mesma lógica do penhor.

6) Anticrese

- É uma garantia em desuso, porque em regra recai sobre imóvel e sobre um desdobramento da posse.
- É entre o penhor e a hipoteca.
- É ruim para credor e devedor.
- É possível que o mesmo bem seja dado em hipoteca e Anticrese.