

DIREITO DAS COISAS

Direito das Coisas: conjunto de normas regulamentadoras das relações entre pessoas e os bens materiais.

A relação do sujeito com a coisa pode ser de: posse e propriedade.

DIREITO DAS COISAS

- **Posse:** relação de fato entre o sujeito e a coisa, efeitos na órbita do direito, juridicamente protegida se exercida a justo título ou de boa-fé.
- **Justo título:** possuidor mantém a coisa mediante título hábil a conferir direito e outorgado pelo verdadeiro possuidor ou proprietário.
- **Posse injusta:** violenta, clandestina ou precária.
- **Posse precária ou imprópria:** mera detenção, com obrigação de devolver a coisa em certo tempo ou circunstância, não gera os efeitos da posse justa transcorrido o tempo.
 - **Ex:** locação, comodato, conserto, compromisso de compra e venda até que se efetue o pagamento.
 - **Nesses casos pode se transformar em posse injusta quando negada a devolução .**

DIREITO DAS COISAS

- **Boa fé: possuidor ignora vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa ou direito possuído.**
- **Má fé: possuidor sabe que a posse é de origem clandestina ou violenta.**
- **Adquire-se a posse:**
 - **Pela apreensão da coisa ou pelo exercício do direito de possuir: coisas sem dono, coisas abandonadas, se a coisa está sob o domínio de alguém que não oferece resistência se a coisa for esbulhada.**
 - **Pelo fato de se dispor da coisa ou do direito: ex. exercício do direito de passagem.**
 - **Demais modos de aquisição em geral: contrato de empréstimo, contrato de locação, compromisso de compra e venda.**

DIREITO DAS COISAS

- **Perde-se a posse:**
 - Pelo abandono;
 - Pela entrega a quem se negociou a coisa;
 - Perda ou furto: ressalvado o direito de reavê-la;
 - Pela destruição da coisa;
 - Pelo esbulho: ressalvado o direito de reavê-la;
 - Pelo *constituto possessório*: operação jurídica em virtude da qual aquele que possuía em seu próprio nome passa, em seguida, a possuir a coisa em nome de outrem;

DIREITO DAS COISAS

- **Efeitos jurídicos gerados pela posse e conflitos: proteção possessória, percepção de frutos; responsabilidade pela perda e deterioração; indenização por benfeitorias; direito de retenção para garantir pagamento; usucapião.**
- **Esbulho: ato em que o possuidor é privado da posse violentamente, clandestinamente, ou por abuso de confiança.**
- **Turbação: o agente não se apodera da coisa, mas perturba o possuidor pondo em risco sua relação jurídica com a coisa.**

PROPRIEDADE IMÓVEL

- **Propriedade:** assegura ao sujeito direito de usar, gozar e dispor do bem, e reavê-la de quem quer que injustamente o possua.
- **Modo de aquisição:** original e derivado.
- **Original:** domínio adquirido de forma primitiva, sem que tenha havido nenhuma relação jurídica anterior. Por exemplo: **acessão** (avulsão, aluvião ou abandono de álveo); **usucapião**.
- **Derivado :** i) pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis; ii) pela sucessão hereditária.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- **Lei 4591/64**: atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, com venda total ou parcial de edificações (apartamentos ou casas).
- **Incorporador**: empresa imobiliária de natureza civil. **Sujeito**: um ou vários incorporadores, solidariamente responsáveis pelas obrigações legais ou contratuais; responsabilidade termina quando o condomínio está juridicamente organizado (expedição do habite-se, inscrição no CRI, convenção de condomínio, etc).
- **Deveres do adquirente**: cumprir obrigações previstas em contrato, obter informações/certidões/declarações pedidos pelo incorporador.
- **Direitos do adquirente**: receber chaves, satisfação cláusulas contratuais, receber a escritura de compra e venda para registro no CRI Imóveis (pode ser obtida em juízo através de sentença judicial).

Perda da propriedade

- **Perda voluntária da propriedade: alienação; renúncia; abandono.**
- **Desapropriação:**
 - perda total ou parcial da propriedade de modo involuntário,
 - por ato de autoridade pública, fundado em lei e justificado o interesse público subordinante ao interesse privado,
 - benefício de obra pública,
 - prévia e justa indenização em dinheiro (≠ confisco).
- **Pode ser amigável ou judicial.**

Direito de vizinhança

- **Limite à liberdade de uso da propriedade com a finalidade de promover a segurança, sossego e saúde dos habitantes.**
- **Uso anormal da propriedade: a lei interfere disciplinando comportamento em caso de incômodo ou prejuízo à segurança, sossego e saúde.**
- **Aplicação da lei a cada caso:**
 - **impor que seja tolerado o incômodo ou prejuízo suportável;**
 - **impor que seja parcialmente proibida a prática do ato, sob pena de multa;**
 - **impedir totalmente a prática do ato lesivo, abusivo ou ilegal;**
 - **impor condenação de indenização pelo dano causado;**
 - **impor a obrigação de sanar, refazer ou desfazer o que estiver irregular.**

Árvores limítrofes

- **Árvore situada na linha divisória, pertence a ambos os proprietários, na proporção de metade para cada um, e se for cortada a madeira será dividida pela metade;**
- **Frutos da árvore que pendem pelos ramos em terreno alheio, a este pertencerão;**
- **Incômodo causado pelos ramos, raízes e frutos da árvore plantada em terreno alheio, pode ser resolvido até o plano divisório vertical da propriedade.**

Passagem forçada

- Direito conferido por lei ao vizinho de imóvel encravado.
- Depende da necessidade.
- Independe de registro em cartório público.
- Proporciona indenização ao proprietário do imóvel serviente.
- Extingue-se quando cessa a necessidade.

Servidão de passagem

- Acordo entre as partes
- Conveniência ou comodidade.
- Outorgada por escritura pública e registro em cartório, se constitui em direito real sobre coisa alheia.
- Estabelecida para passagem, de pedestre, estradas particulares, estradas de ferro, aqueduto, linhas de transmissão de energia.

Águas

- Questão regulada pelo Código Civil e Código das Águas.
- Dono do prédio inferior tem obrigação de suportar águas que correm naturalmente do prédio superior (chuva e fonte); sendo proibidas obras que piorem a situação do prédio inferior.
- As águas que fluem artificialmente não podem ser lançadas ao prédio inferior, senão mediante servidão de passagem própria, que exclui o direito de indenização.
- Nascentes e coleções d'águas não podem impedir ou desviar cursos naturais.
- Proibidas construções que possam poluir águas de poços.

- **Limites entre prédios:** limites de domínio como cercas, tapumes e muros divisórios devem obedecer ao limites exatos entre os prédios, observando-se marcos originais ou o lançado em escrituras.
- Na falta das marcas originais pode-se valer do levantamento topográfico com posterior averbação em cartório.
- **Direito de construir:** a liberdade de construir de um não pode colocar em risco ou causar prejuízo ao outro vizinho. Conseqüências: indenização, demolição, ou até mesmo o embargo da obra (telhados que vertem goteiras, janelas/terraços/varandas a menos de metro e meio, ruínas, desmoronamentos, bate-estacas, etc).

- **Regulamentos administrativos:** política de desenvolvimento urbano através do plano diretor aprovado pela Câmara Municipal, cidades com mais de 20 mil habitantes, objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
- **Visa delimitar o uso e gozo dos bens e direitos em favor do bem comum:** poder de polícia através normas de direito público.
- **O poder de polícia tutela o interesse social segundo o interesse específico:** urbanístico, proteção às riquezas naturais, servidões administrativas, desapropriações.

- **Embargo da construção:** embargo a obra em andamento, requerido por vizinho ou administração pública, meios extrajudiciais ou judiciais, em razão de interesse social, prejuízo à segurança, à saúde, ao sossego e ao conforto das pessoas.
- **Nunciação de obra nova:** medida judicial promovida pelo proprietário, ou possuidor, a fim de impedir edificação de obra nova em imóvel vizinho e que lhe prejudique o prédio. Não vale para obra já concluída: caso de demolição ou indenização das perdas e danos.
 - O nunciante pode pretender: i) embargo para ao final da ação, reconstruir, modificar ou demolir o que foi feito em seu detrimento; ii) cominação de pena para o caso de inobservância da ordem; e iii) a condenação em perdas e danos, que compreende, também o que o prejudicado deixou de ganhar com a obra.

- **Demarcação e divisão de terras particulares:**
ação demarcatória para fixar limites em relação a imóveis vizinhos, aviventar rumos apagados e reconstruir marcos destruídos, arruinados ou removidos.
 - Pode ser resolvida extrajudicial (com agrimensor) ou judicialmente.
 - Cabível entre proprietários.
 - Não se divide o imóvel que se tornou indivisível, por ato de última vontade, por tombamento, ou por lei especial

- **Usucapião**: forma originária de aquisição do direito de propriedade.
- **Ocorre**: por posse mansa, pacífica, sem interrupção e de boa-fé, durante um determinado espaço de tempo fixado em lei.
- **Pacífica**: posse não foi molestada ou turbada, nunca lhe notificaram para deixar o imóvel.
- **Posse de boa-fé**: crença do possuidor de que o título que possui o torna proprietário (promessa de compra e venda, cessão de posse, permissão de uso ou mera ocupação).
- A ação deve ser proposta: contra os titulares do domínio, proprietários confinantes e eventuais interessados.

- **Coisa móvel:** 3 anos provada a posse por justo título ou boa-fé. Mais de 5 anos independe de justo título ou boa fé.
- **Extraordinário:** espaço de tempo de posse é de 15 anos (dispensa a prova do justo título e da boa-fé)
- **Ordinário:** possuidor no espaço de tempo da posse de 10 anos estabeleceu no imóvel sua habitação ou realizou obras ou serviços de caráter produtivo.
- **Especial:** ocupante não sendo proprietário rural nem urbano, possuir área rural contínua, não excedente de 50 hectares, por 5 anos ininterruptos, sem oposição, e a houver tornado produtiva com seu trabalho (ou de sua família) e nela tiver sua morada.
- **Urbano:** ocupante não sendo proprietário rural nem urbano, possuir área urbana de até 250 m², por 5 anos ininterruptos, sem oposição, e nela tiver sua morada ou de sua família.

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

a) Conceito → Aquisição da propriedade consiste na personalização do direito num titular.

1. Aquisição originária:

Dá-se quando o indivíduo faz o seu bem sem que este lhe tenha sido transmitido por alguém: *accessão* e *usucapião*.

b) Classificação

2. Aquisição derivada:

Dá-se quando houver transmissibilidade, a título singular ou universal do domínio por ato *causa mortis* (direito hereditário) ou *inter vivos* (registro).

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELO **REGISTRO DO TÍTULO**

- 1. Estão sujeitas ao registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis os títulos translativos da propriedade por ato *inter vivos*, porque os negócios jurídicos não são hábeis para transferir o domínio do bem imóvel, sendo necessária a participação do Estado por intermédio do serventuário, que faz esse Registro Público, sem o qual não há transferência de propriedade. O mesmo se diga dos atos referidos na Lei n. 6.015/73, arts. 97, 98 e 99, 167, I, n. 21, 23, 24, 26, 28, e 277 e s.**
- 2. O registro só produz efeitos a partir da data em que se apresentar o título ao oficial do Registro e este o prenotar no protocolo (CC, art. 1.246; Lei n. 6.015/73, arts. 174 e 182).**
- 3. Em caso de falência ou insolvência do alienante observar-se-á o disposto no art. 215 da Lei n. 6.015/73 e art. 129, VII, da Lei n. 11.101/2005 (nova Lei de Falências).**
- 4. Processo de registro está previsto nos arts. 182 e s. da Lei n. 6.015/73.**

5. Efeitos.

- Constitutivo.
- De publicidade.
- De legalidade do direito do proprietário.
- De força probante (CC, art. 1.245, § 2º).
- De continuidade.
- De obrigatoriedade (CC, arts. 1.227 e 1.245).
- De retificação ou anulação (Lei n. 6.015, arts. 213 e 216; CC, art. 1.247).

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA ACESSÃO

1. Conceito → É o modo originário de adquirir, em virtude do qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou se incorpora ao seu bem (CC, art. 1.248)..

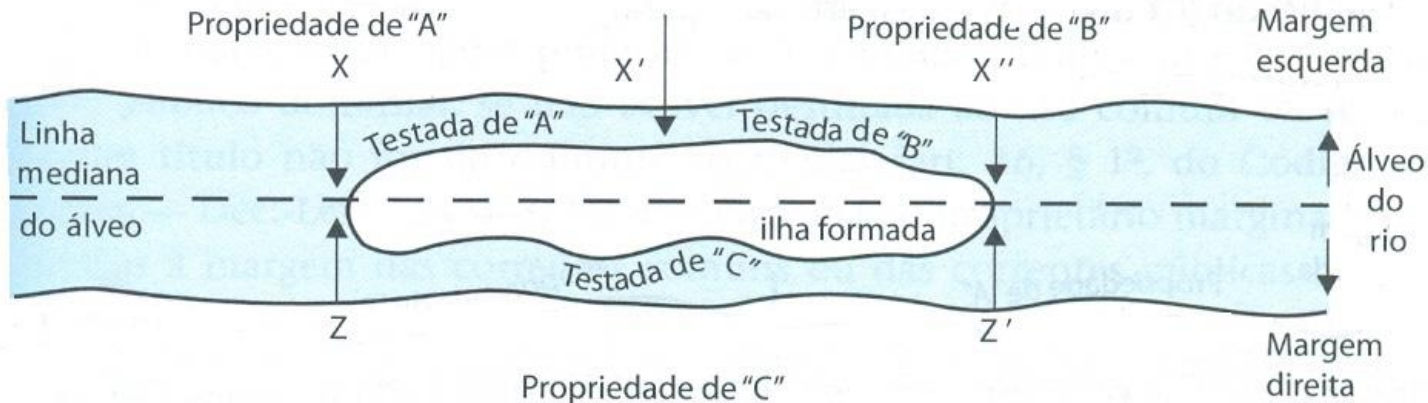
2. Requisitos

- Conjunção entre duas coisas até então separadas.
- Caráter acessório de uma dessas coisas, em confronto com a outra.

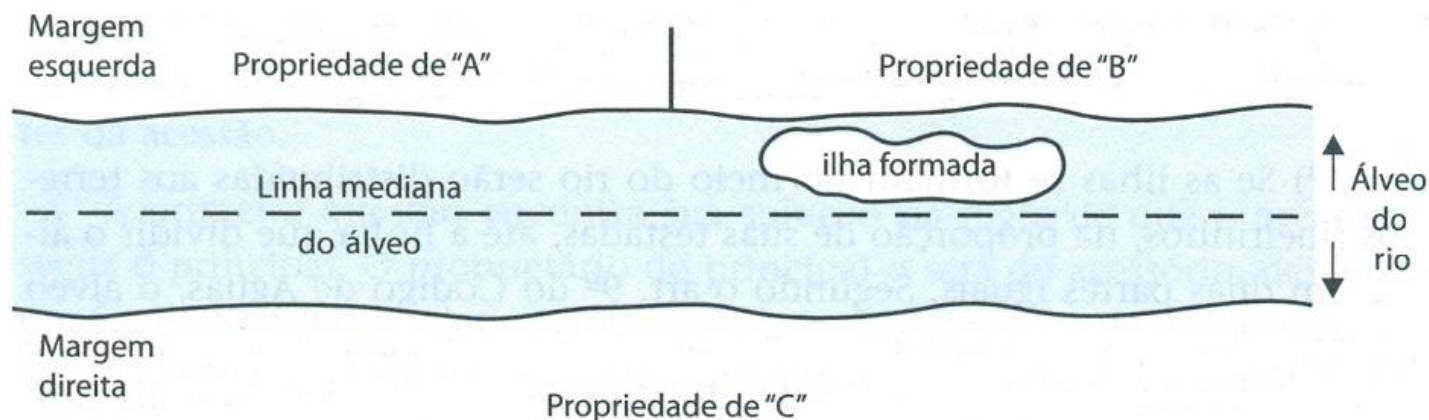
3. Acessões naturais (processam-se de imóvel a imóvel)

- **Conceito:** Dá-se quando a união ou incorporação da coisa acessória à principal advém de acontecimento natural..
- **Casos**
 - Formação de ilhas em rios não navegáveis em virtude de movimentos sísmicos, de depósito paulatino de materiais trazidos pela própria corrente ou de rebaixamento de águas, deixando descoberta e a seco uma parte do fundo ou do leito.
 - Aluvião: Consiste no acréscimo paulatino de terras à margem de um rio, por meio de lentos e imperceptíveis depósitos ou aterros naturais ou de desvios das águas.
 - Avulsão: é o repentino deslocamento de uma porção por força natural violenta, desprendendo-se de um prédio para se juntar a outro.
 - Abandono de álveo.

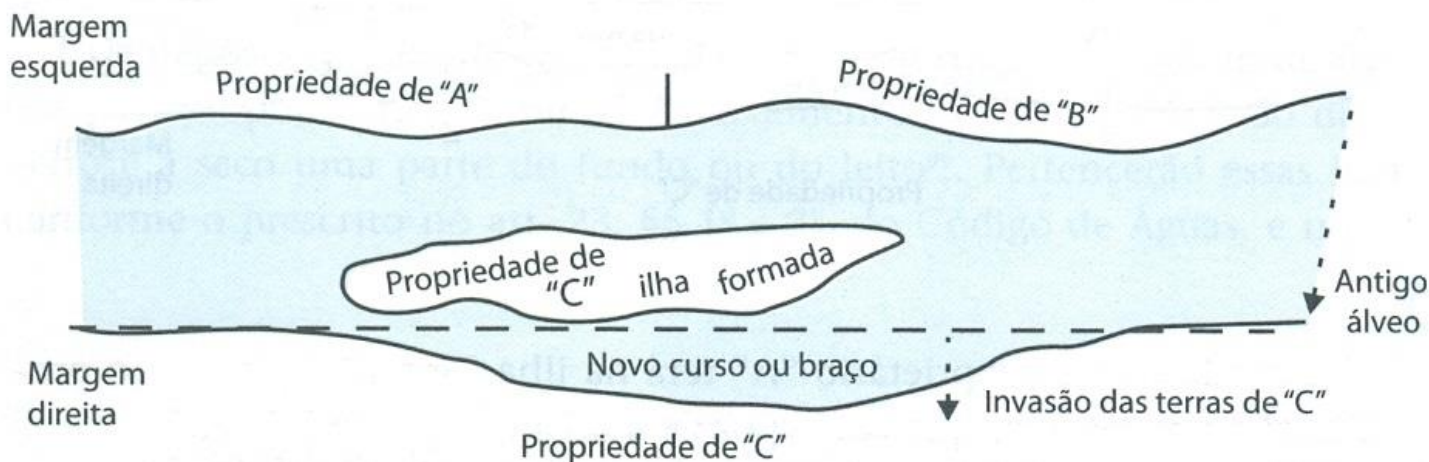
1ª Ilhas formadas no meio do rio



2ª Ilhas surgidas na mediana do rio



3ª Ilhas formadas pela abertura de terras no rio



4. Acessões artificiais: Processam-se de imóvel a imóvel (CC, arts. 1.253 a 1.259); resultam de trabalho humano, como plantações e construções (CC, art. 1.248, V), tendo caráter oneroso, e submetendo-se à regra de que tudo aquilo que se incorpora ao bem, em razão de uma ação qualquer, cai sob o domínio do seu proprietário ante presunção juris tantum, contida no art. 1.253 do Código Civil.