

0. Direito Das Coisas

DIREITO DAS COISAS:

Conjunto de Normas que regulam as relações jurídicas relativas aos bens corpóreos que podem ser apropriados pelo homem.

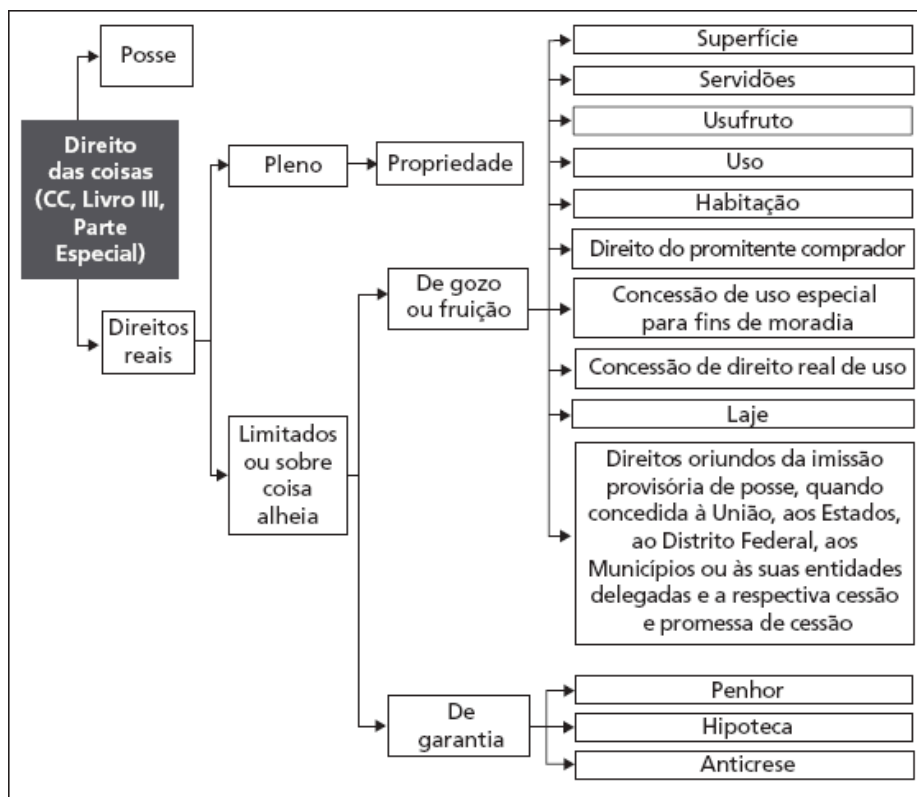
Regula o poder dos homens sobre as coisas materiais que podem ser apropriadas e os modos de sua utilização econômica.

O termo "coisa" é uma espécie de bem, de natureza corpórea e suscetível de medida de valor.

Direito das Coisas no Código Civil

No direito brasileiro, o código civil divide o direito das coisas em dois:

- Posse
- Direitos Reais (traduzem uma dominação sobre a coisa)
 - Pleno: - Propriedade
 - Direitos reais sobre coisas alheias
 - De gozo ou fruição: superfície, usufruto, servidão...
 - De garantia (penhor, hipoteca e anticrese)



DIREITOS REAIS

✚ Conceito

Direito real é o **poder direto e imediato de uma pessoa sobre uma coisa**, com eficácia **contra todos**.

- A relação é **pessoa ↔ coisa**
- Todos os demais devem **respeitar esse direito**
- Por isso, diz-se que ele vale **erga omnes** (contra todos)

****REAIS** porque deriva do latim **Res** que significa **COISA** ******

✚ Expressão clássica

- **Jus in re** → direito **sobre a coisa**

✚ Elementos do direito real

1. **Sujeito ativo**
→ o titular do direito (ex.: o proprietário)
2. **A coisa (bem)**
→ objeto material do direito
3. **Domínio (poder jurídico)**
→ o poder direto sobre a coisa

✚ Polo passivo (ponto importante)

- No direito real, o **polo passivo é indeterminado**:

- toda a coletividade deve respeitar o direito
- Quando alguém viola esse direito:
 - o sujeito passivo passa a ser **determinado**

📌 Exemplo simples

João é dono de um terreno.

- Todas as pessoas devem:
 - respeitar o direito de João
- Se alguém invade o terreno:
 - essa pessoa passa a ser o **sujeito passivo determinado**

DIREITOS PESSOAIS

📌 Conceito

Direito pessoal (ou obrigacional) é a **relação jurídica entre duas pessoas**, na qual uma pode **exigir da outra uma prestação**.

- A relação é **pessoa ↔ pessoa**
- Não há poder direto sobre a coisa
- Só existe contra quem está obrigado

📌 Expressão clássica

- **Jus ad rem** → direito **a uma prestação**, por causa da coisa

📌 Elementos do direito pessoal

1. **Sujeito ativo (credor)**
2. **Sujeito passivo (devedor)**
3. **Prestação**
 - dar, fazer ou não fazer algo

📌 Exemplo simples

Maria compra um celular parcelado.

- Maria deve pagar as parcelas
- A loja pode:
 - **exigir o pagamento**
- A loja **não tem poder direto sobre o celular**

➡ Relação: **loja ↔ Maria**

4. Comparação direta

Critério	Direito real	Direito pessoal
Tipo de relação	Pessoa ↔ coisa	Pessoa ↔ pessoa
Poder direto sobre a coisa	✅ Sim	❌ Não
Sujeito passivo	Indeterminado (todos)	Determinado (devedor)
Eficácia	Erga omnes	Inter partes
Exemplo	Propriedade	Dívida, contrato

Teoria dualista - Teoria Clássica ou Tradicional

Ela faz a contraposição entre os conceitos de direito pessoal e direito real, que são apresentados como dois conceitos completamente distintos:

✅ Para essa teoria:

- o de direito real é a relação direta e imediata entre seu titular (sujeito de direito) e a coisa (objeto do direito);
- o direito pessoal, por oposição, é a relação entre uma pessoa, titular do direito (sujeito ativo) e o devedor (sujeito passivo) obrigado a cumprir uma prestação (objeto do direito) em benefício do primeiro.

PRINCÍPIOS QUE REGEM OS DIREITOS REAIS

1) Princípio do absolutismo

Esse princípio diz que **os direitos reais** (como o direito de propriedade) **valem contra todos** – ou seja, **são oponíveis erga omnes**

O que são direitos reais?

São direitos que a pessoa tem **diretamente sobre uma coisa (bem)**.

Exemplo:

- **Você é dono de um carro.** Esse é um direito real de **propriedade**.
→ Você pode exigir que qualquer pessoa **não mexa ou não use seu carro sem sua permissão**.
→ **Vale contra todo mundo.**

🔗 Em contrapartida: direitos de crédito (ou pessoais/obrigacionais)

São aqueles em que há uma **relação entre duas pessoas** – uma tem o **direito de exigir**, e a outra tem o **dever de cumprir**.

Exemplo:

- **Você empresta R\$ 1.000 a João.**
→ Só **João** tem o dever de te pagar de volta.

- Você **não pode cobrar outra pessoa**, só o João.
- Esse direito é **relativo**, pois só se aplica entre as partes do contrato.

Diferença principal:

Tipo de Direito	Contra quem vale?	Exemplo
Real	Contra todos (erga omnes)	Propriedade de um imóvel
Pessoal (obrigacional)	Contra alguém específico	Dívida entre duas pessoas

2) Princípio da Publicidade

Esse princípio existe porque, **como os direitos reais valem contra todos (princípio do absolutismo)**, é importante que **as outras pessoas saibam** que alguém tem esse direito.

→ Para que os outros respeitem o direito, é preciso torná-lo público.

Como essa publicidade acontece na prática?

Depende se o bem é **imóvel** ou **móvel**:

****Bens imóveis:**

- É preciso fazer o **registro no cartório de Registro de Imóveis**.
- Exemplo:
 - Você comprou uma casa?
 - Só será realmente **seu direito real de propriedade** depois que **registrar no cartório** (Art. 1.227 do Código Civil).
 - Antes disso, o contrato só tem valor **entre comprador e vendedor** (direito pessoal).

****Bens móveis:**

- A publicidade se dá por meio da **tradição**, ou seja, pela **entrega do bem** (Art. 1.226 do Código Civil).
- Exemplo:
 - Você comprou uma bicicleta e levou pra casa?
 - A entrega já **torna público o seu direito** sobre ela.

E os contratos?

- **Contratos seguem o princípio do consensualismo.**
 - Isso quer dizer que:
 - **Só a vontade das partes já gera efeitos jurídicos.**
 - **Não precisa tornar público** (como registrar ou entregar) para valer entre as partes.

Exemplo:

- Você e um amigo assinam um contrato de prestação de serviço.
→ Esse contrato **vale entre vocês dois**, mesmo que **ninguém mais saiba dele**.

3) Princípios da **taxatividade** e da **tipicidade** (no Direito Real)

Princípio da Taxatividade (numerus clausus)

Significa que:

- Os direitos reais são limitados pela lei.
 - Ou seja, **só existem os que a lei permite**.
- Você **não pode criar um novo tipo de direito real por conta própria**.

Exemplo:

O **artigo 1.225 do Código Civil** lista os direitos reais:

- propriedade, usufruto, uso, habitação, servidão, penhor, hipoteca, etc.
- Esse é um **catálogo fechado: numerus clausus** (número limitado).

Princípio da Tipicidade

Significa que:

- Cada direito real tem uma **forma definida** e um **conteúdo específico** previsto em lei.
- Você **não pode modificar o conteúdo essencial** de um direito real.

Exemplo:

- **Usufruto** sempre envolve o direito de usar e aproveitar um bem que pertence a outro.
→ Você **não pode criar um "usufruto" diferente, com outras regras que mudem sua essência**.

Diferença entre os dois:

Princípio	O que regula?	Palavra-chave
Taxatividade	Quais direitos reais existem	Catálogo fechado
Tipicidade	Como é cada um desses direitos	Conteúdo fixo

Exceções e flexibilizações

Embora a lei diga que os direitos reais são **numerus clausus e típicos**, existem situações que **flexibilizam** esses princípios, principalmente o da **tipicidade**.

📌 Exemplos de novos direitos reconhecidos por leis especiais:

- **Alienação fiduciária de imóvel** – Lei 9.514/97
- **Compromisso de compra e venda de lote urbano** – Lei 6.766/79
→ Não estão no art. 1.225, mas são reconhecidos como direitos reais.

💡 O que diz a doutrina atual?

Gustavo Tepedino e outros autores dizem:

- A **taxatividade** (lista de direitos reais) **continua firme**: só a lei pode criar novos direitos reais.
- Mas a **tipicidade** (conteúdo de cada direito) **pode ser mais flexível**, ou seja:
→ A **autonomia privada** (vontade das partes) pode **adaptar o uso** de certos direitos reais, **desde que respeite os limites legais e os princípios do direito**.

🏠 Exemplos de flexibilização da tipicidade:

São situações **não expressamente previstas na lei**, mas **aceitas pelos tribunais** porque são compatíveis com o sistema dos direitos reais:

1. Multipropriedade (várias pessoas são donas de um imóvel em tempos diferentes)

- Ex: cada um usa um apartamento por 1 mês ao ano.
- Foi reconhecida como direito real pelo STJ, mesmo **antes de estar na lei**.

2. Leasing imobiliário

- Um tipo de aluguel com opção de compra no final – tratado como direito real em certas condições.

3. Hipoteca de direito de superfície

- Mesmo sem previsão direta, aceita-se hipotecar esse tipo de direito real.

4) Princípio da Sequela

👉 **Direito real** é aquele que cria uma **relação direta entre a pessoa e a coisa** (objeto), sem precisar da colaboração de outra pessoa para existir.

Ou seja:

- A pessoa tem **poder direto sobre a coisa**.
- Não importa quem esteja com ela no momento.
- O direito “segue a coisa”, onde quer que ela esteja.

Já nos **direitos pessoais (ou obrigacionais)**:

- Existe sempre um **credor e um devedor**.
- O credor **não tem poder direto sobre a coisa**, apenas o direito de **exigir que o devedor cumpra uma obrigação** (entregar, pagar, fazer algo).

No **direito real**, a figura do devedor é **secundária**.
O mais importante é a **coisa (res)**.
Por isso, o titular pode **reivindicar a coisa de quem quer que a possua injustamente**.

Esse princípio está previsto no **art. 1.228 do Código Civil**, que garante ao proprietário:

- usar,
- aproveitar (gozar),
- dispor da coisa,
- e **reavê-la de quem a possua injustamente**

5) Princípio da Especialidade

→ O **objeto do direito real precisa ser bem definido**, ou seja, **identificável**.

■ Exemplo:

- No contrato de compra de um imóvel, é preciso **descrever exatamente qual imóvel é esse** (localização, tamanho, número da matrícula etc.).

☞ Já no direito pessoal, isso pode ser **determinável**:

- Um contrato que diga "João venderá um carro popular em 30 dias" ainda é válido, mesmo sem dizer qual carro exato.

6) Princípio da Atualidade

→ O direito real **exige que a coisa já exista** no presente.

■ Exemplo:

- Você **não pode ter direito real** sobre uma casa **que ainda nem começou a ser construída**.
✅ **Exceção:**
- Na **incorporação imobiliária**, você pode registrar a **promessa de compra** de um apartamento ainda não construído, o que **torna isso válido no futuro**.

7) Princípio da Exclusividade

→ **Não pode haver dois direitos reais iguais e contraditórios sobre a mesma coisa**.

■ Exemplo:

- **Só pode haver um proprietário exclusivo** de um imóvel. Não existe "duas pessoas com 100% de propriedade".

✅ **Exceção aparente: o condomínio**

- No **condomínio**, cada um tem uma **fatia (fração ideal)** da coisa, e isso **não fere a exclusividade**.
-

8) Usucapião

→ Você **pode adquirir um direito real (como a propriedade)** pela **posse prolongada e com requisitos legais**. Isso se chama **usucapião**.

■ Exemplo:

- Se você mora há 10 anos numa casa abandonada, sem ser incomodado, pode pedir a propriedade por usucapião.

📁 **Direitos pessoais (de crédito)** não são adquiridos por usucapião, e sim **extintos pela prescrição** (prazo legal para cobrar).

9) Princípio da Preferência (ou Privilégio)

→ O **credor com garantia real (como hipoteca ou penhor)** tem **prioridade para receber** se o bem for vendido.

■ Exemplo:

- Um banco tem **hipoteca** sobre uma casa. Se o dono da casa dever para várias pessoas e o imóvel for vendido, **o banco recebe primeiro**.

🕒 **Outra visão: preferência temporal**

- Se **duas pessoas compram o mesmo imóvel**, o dono será quem **registrar primeiro** no cartório.
-

10) Abandono - Renúncia

→ O titular de um direito real **pode simplesmente renunciar a ele**.

■ Exemplo:

- Você tem o direito de usar uma estrada que passa pelo terreno do vizinho (**servidão**) e decide **abrir mão disso**.

❏ Não existe "abandonar" um direito de crédito, porque ele depende de uma obrigação de outra pessoa.

11) Posse

→ Direitos reais admitem posse. Você pode **ter a posse direta ou indireta da coisa.

■ Exemplo:

- Quem **usa um imóvel como dono** tem a posse e pode até pedir usucapião.

❏ Antigamente se discutia se dava para ter "posse de direito pessoal", mas hoje **a maioria concorda que posse só existe em relação a bens (direitos reais)**.

🗨️ RESUMO GERAL

Nº	Princípio	Explicação Simples	Exemplo Prático
1	Absolutismo	Vale contra todos (erga omnes), não só contra uma pessoa específica	Você é dono de um imóvel e pode impedir qualquer um de invadir
2	Publicidade	O direito real precisa ser visível/publicado para que terceiros respeitem	Registro no cartório (imóvel) ou entrega (bem móvel)
3	Taxatividade e Tipicidade	Só existem os direitos reais previstos em lei e com conteúdo predefinido	Usufruto, hipoteca, penhor etc., conforme art. 1.225 do CC
4	Sequela	O direito real " segue a coisa ", esteja ela com quem estiver	Você recupera seu carro vendido indevidamente por outra pessoa
5	Especialidade	A coisa deve ser determinada e identificável	Imóvel precisa ter matrícula, endereço, tamanho etc.
6	Atualidade	A coisa deve existir no presente (salvo exceções)	Não se pode ter direito real sobre um prédio que ainda não foi construído
7	Exclusividade	Não pode haver dois direitos reais idênticos e conflitantes sobre o mesmo bem	Só um proprietário exclusivo por vez (exceto condomínio em frações)
8	Usucapião	É possível adquirir propriedade por posse prolongada com requisitos legais	Morar e cuidar de um imóvel abandonado por anos pode gerar propriedade
9	Preferência (Privilégio)	O credor com garantia real tem prioridade no recebimento em caso de dívida	Banco com hipoteca recebe primeiro após venda judicial do imóvel
10	Abandono	O titular pode renunciar ao direito real	Abrir mão de uma servidão de passagem
11	Posse	Só direitos reais admitem posse física da coisa	Ter posse de um terreno como se fosse dono (posse ad usucapionem)

O que são figuras híbridas ou intermédias?

Entre dois extremos:

- **Direito real** → ex.: propriedade (relação direta com a coisa)
- **Direito pessoal** → ex.: crédito/dívida (relação entre pessoas)

existem situações que **não são totalmente um nem outro**.

Essas situações são chamadas de **figuras híbridas ou intermédias**.

👉 Elas misturam características:

- de **direito real** (ligação com a coisa)
- e de **direito obrigacional** (existência de uma obrigação)

Obrigações *propter rem*

📌 Conceito

Obrigação propter rem é uma obrigação que:

- **recai sobre a pessoa**
- **porque ela é dona ou possuidora de uma coisa**

👉 A obrigação **não nasce de um contrato**, mas **da lei**

👉 Ela **acompanha a coisa** (quem vira dono, assume a obrigação)

Por isso também é chamada de **obrigação ambulatoria**.

📌 Exemplo fácil

Dois terrenos são vizinhos e têm um **muro comum**.

- Um dos donos deve pagar **metade das despesas do muro**
- Se ele **vende o imóvel**, quem compra:
 - passa a ser o novo obrigado

➡ A obrigação **anda junto com o imóvel**, não com a pessoa antiga.

📌 Por que não é direito real puro?

- Direito real = **ius in re** (direito **sobre** a coisa)
- Obrigação propter rem = **ius ad rem** (direito **por causa** da coisa)
Ela:
- parece obrigação (há prestação)

- parece direito real (liga-se à coisa)

👉 Por isso é um **direito misto** (nem só real, nem só pessoal).

📌 Exemplos no Código Civil

Algumas obrigações *propter rem*:

- Condômino pagar despesas do condomínio (art. 1.315)
- Condômino não alterar a fachada do prédio (art. 1.336, III)
- Proprietários vizinhos dividirem custos de tapumes ou muros (art. 1.297)
- Dono do imóvel dar caução se o prédio ameaçar ruir (art. 1.280)
- Dono indenizar benfeitorias feitas de boa-fé (art. 1.219)

Ônus reais

📌 Conceito

Ônus real é uma obrigação que:

- **recai diretamente sobre a coisa**
- **limita o uso ou o valor do bem**
- é oponível contra todos (*erga omnes*)

👉 Diz-se que **quem deve é a coisa**, não a pessoa.

📌 Exemplo prático

Um imóvel tem uma **renda constituída**.

- Quem for o dono:
 - deve suportar essa carga
- A responsabilidade:
 - **fica limitada ao valor do imóvel**
Se o imóvel desaparecer:
- o ônus real também desaparece

Exemplo

João é dono de um imóvel e constitui uma **renda vitalícia** em favor de Maria.

- Todo mês, o imóvel deve gerar **R\$ 1.000** para Maria.
- João vende o imóvel para Pedro.
- 👉 **Pedro passa a dever a renda**, mesmo sem ter contratado nada com Maria.

➡ A obrigação **segue o imóvel**.

✚ Diferença entre ônus real e obrigação *propter rem*

Critério	Ônus real	Obrigação propter rem
Quem responde	A coisa	A pessoa
Limite da dívida	Valor do bem	Todo o patrimônio
Perecimento da coisa	Extingue a obrigação	Pode continuar
Tipo de prestação	Sempre positiva	Pode ser positiva ou negativa
Tipo de ação	Real	Pessoal

✚ Observação importante:

Em regra, o novo dono **não responde por débitos antigos**, mas há exceções, como no condomínio (art. 4º da Lei nº 4.591/1964).

Obrigações com eficácia real

✚ Conceito

São **obrigações** que:

- continuam sendo direitos pessoais
- mas, por determinação legal,
- **produzem efeitos contra terceiros**

👉 Elas “ganham força de direito real”.

✚ Por que isso acontece?

Porque a lei entende que certas situações:

- merecem **proteção maior**
- e, por isso, permite que sejam:
 - **registradas**
 - **oponíveis a quem compra o bem**

✚ Exemplos claros

◆ Locação registrada

- A locação pode valer contra quem comprar o imóvel
- desde que esteja registrada (art. 576 do CC)

◆ Compromisso de compra e venda

- Sem cláusula de arrendimento

- Registrado no cartório
- Gera:
 - direito real à aquisição
 - adjudicação compulsória (arts. 1.417 e 1.418 do CC)

5. Resumo

👉 **Figuras híbridas** existem porque nem toda relação jurídica cabe perfeitamente como direito real ou pessoal.

- **Obrigação propter rem**
→ obrigação da pessoa **por causa da coisa**
- **Ônus real**
→ obrigação que **pesa sobre a coisa**
- **Obrigação com eficácia real**
→ obrigação pessoal que **atinge terceiros**