

07. Direitos Reais



Direitos reais

São direitos que a pessoa exerce **diretamente sobre uma coisa** (um bem), como um imóvel ou um objeto.

👉 Diferente dos direitos pessoais (que existem entre pessoas), o direito real é um poder direto sobre o bem.

Exemplo simples:

- Se eu compro uma casa → tenho direito real sobre ela.
- Se eu alugo uma casa → tenho um direito pessoal contra o proprietário.



Direitos Reais – Art. 1.225 do Código Civil

"Policial Sábio Sempre Usa Uniforme Humilde Durante Curso Com Leitura Inteligente"

Nº	Direito Real	Tipo	O que é	Exemplo prático
1	Propriedade	Direito Real Pleno	Direito mais completo sobre o bem (usar, gozar, dispor e reaver)	João compra uma casa e pode morar, vender ou alugar
2	Superfície	Direito real sobre coisas alheias	Direito de construir ou plantar em terreno alheio	Município autoriza construção em terreno público
3	Servidão	Direito real sobre coisas alheias	Um imóvel utiliza parte de outro	Terreno sem saída usa passagem do vizinho
4	Usufruto	Direito real sobre coisas alheias	Direito de usar e colher frutos de bem alheio	Pai transfere casa ao filho, mas continua morando nela
5	Uso	Direito real sobre coisas alheias	Direito de usar o bem, de forma limitada	Pessoa pode morar, mas não pode alugar
6	Habitação	Direito real sobre coisas alheias	Direito de morar gratuitamente em imóvel alheio	Cônjuge sobrevivente continua na casa do casal
7	Direito do promitente comprador	Direito real sobre coisas alheias	Proteção de quem comprou imóvel por contrato	Comprador de apartamento na planta tem direito protegido
8	Concessão de uso especial para moradia	Direito real sobre coisas alheias	Regularização de ocupação em imóvel público para moradia	Família que ocupa terreno público há anos obtém direito
9	Concessão de direito real de uso	Direito real sobre coisas alheias	Poder público concede uso de imóvel para finalidade específica	Associação recebe terreno público para atividades sociais
10	Laje	Direito real sobre coisas	Direito de construir sobre construção existente, com	Filho constrói casa sobre a casa dos pais

Nº	Direito Real	Tipo	O que é	Exemplo prático
		alheias	autonomia	
11	Imissão provisória na posse	Direito real sobre coisas alheias	Poder público toma posse provisória antes do fim da desapropriação	Município ocupa imóvel para construir hospital
12	Penhor	Direito real em garantia	Garantia sobre bem móvel	Joia dada como garantia de empréstimo
13	Hipoteca	Direito real em garantia	Garantia sobre bem imóvel	Casa financiada fica vinculada ao banco
14	Anticrese	Direito real em garantia	Credor recebe frutos do imóvel para pagar dívida	Credor recebe aluguéis até quitar dívida

✦ O que mudou em relação ao Código Civil de 1916?

🔄 1. A enfiteuse foi substituída pela superfície

Antigamente existia a **enfiteuse** (espécie de arrendamento perpétuo).

Hoje, **não se pode mais criar enfiteuse nova**.

As antigas continuam valendo até acabar.

👉 Em resumo: a enfiteuse saiu, e entrou o direito de superfície.

🔄 2. Rendas sobre imóveis foram substituídas

As chamadas "rendas constituídas sobre imóveis" deixaram de existir.

No lugar, o Código passou a reconhecer o **direito do promitente comprador**.

🏠 Posse x Direitos Reais

Critério	Posse	Direitos Reais
✦ O que é?	Situação de fato	Direito previsto em lei. Situação jurídica prevista em lei.
📖 Onde está no Código Civil?	Título I – Direito das Coisas	Título II - Direitos Reais
👤 Relação com o bem	Poder de fato sobre a coisa	Poder jurídico sobre a coisa
📄 Registro em cartório	Não exige	Geralmente exige (imóveis)
👤 Pode existir sem ser dono?	Sim	Depende do tipo
🔒 Está na lei de forma fechada?	Não	Sim (rol taxativo)

🏠 1. Concessão de uso especial para fins de moradia

- É um direito voltado exclusivamente para moradia, com requisitos legais específicos.
- Tem finalidade social.
- Serve para **regularizar a situação de quem mora em imóvel público urbano**, preenchendo certos requisitos.
- Não é propriedade.
- É um direito real de uso para morar.

✓ Quais são os requisitos?

📄 A pessoa deve comprovar: (requisitos análogos à usucapião, porém a usucapião gera propriedade.)

- 1 Posse até 22 de dezembro de 2016
- 2 Ocupação por pelo menos 5 anos
- 3 Posse ininterrupta e sem oposição
- 4 Imóvel localizado em **zona urbana**
- 5 Uso para **moradia própria ou da família**
- 6 **Imóvel público**
- 7 Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural

🎯 Qual o objetivo da lei?

- Regularizar ocupações consolidadas
- Concretizar o direito constitucional à moradia
- Dar segurança jurídica à população de baixa renda
- Integrar a política urbana prevista na Constituição

📌 Atualizações legislativas

A Lei nº 14.620/2023 trouxe alterações relacionadas:

- À concessão de direito real de uso
- Ao direito de laje
- À imissão provisória na posse para entes públicos

🏠 2. Concessão de Direito Real de Uso

É um **direito real concedido pelo Poder Público** sobre um imóvel público (principalmente da União), permitindo que alguém use esse imóvel para uma **finalidade específica**.

Está previsto no art. 1.225, XII, do Código Civil.

O imóvel continua sendo do Estado, mas a pessoa recebe um **direito real de usar esse imóvel**, com proteção jurídica forte (vale contra todos).

⚠️ Importante:

Só vira direito real de verdade depois que for **registrado no Cartório de Registro de Imóveis** (art. 1.227 do CC).

👤 Quem pode conceder?

A competência é da:

👉 **Secretaria do Patrimônio da União (SPU)**

Ou seja, não é qualquer órgão — é atribuição específica.

Para que serve?

- **Regularização fundiária de interesse social. Reurb-S**
- Moradia de população de baixa renda
- Uso sustentável de áreas públicas (como várzeas)
- Regularizar ocupações antigas em terrenos da União (inclusive terrenos de marinha)

Exemplo

Uma família ocupa há anos um terreno da União.

O Estado pode conceder o **direito real de uso**, regularizando a situação.

A família não vira proprietária do terreno, mas passa a ter um direito real registrado, com segurança jurídica.

Regra importante

Aplicam-se, no que couber, as regras do:

- Uso
- Usufruto

Direito Real de Laje

É o direito que permite que existam **duas unidades autônomas na mesma área**, com donos diferentes.

O dono da casa pode "ceder a laje" para outra pessoa construir em cima (ou até embaixo).

Mas atenção:

- 👉 O que é transferido é o direito sobre a laje
- 👉 Não é transferida a propriedade do terreno

Exemplo

Pais têm uma casa.

Eles cedem a parte de cima para o filho construir outra casa com entrada independente.

Agora:

- A casa de baixo tem um dono
- A casa de cima tem outro dono
- Cada unidade é autônoma

Requisitos importantes

Para ser direito real de laje:

- ✓ Deve haver autonomia funcional
- ✓ Deve ter acesso independente
- ✓ Deve estar registrado

Não se confunde com condomínio

No condomínio:

- Cada proprietário tem fração ideal do solo
- Existem áreas comuns

Na laje:

- O titular da laje NÃO tem parte do terreno
- Só tem direito sobre sua unidade construída

Outros Direitos Reais

O art. 1.225 do Código Civil traz uma lista de direitos reais.

 **Só existem os direitos reais que estão naquele artigo?**

A resposta correta é:

- ✓ Não apenas os que estão no art. 1.225
- ✗ Mas também não é possível criar qualquer direito real por vontade das partes

Sistema do “Numerus Clausus”

No Brasil, prevalece o sistema do:

Numerus clausus (número fechado)

Isso significa:

- ✓ Só existe direito real se estiver **previsto em lei**
- ✓ As partes NÃO podem inventar um novo direito real

Então o art. 1.225 é fechado ou não?

Ele é **taxativo quanto à criação por vontade privada**, mas não significa que todos os direitos reais estejam apenas ali.

Existem direitos reais:

- No próprio Código Civil, fora do art. 1.225
- Em leis especiais



Exemplos de outros direitos reais

✓ Direito de retenção

Exemplo: Quem realizou benfeitorias pode reter o imóvel até ser indenizado.

✓ Pacto de retrovenda

É a venda com cláusula que permite ao vendedor recomprar o bem.

✓ Alienação fiduciária

Muito comum em financiamento de imóveis e veículos.

✓ Concessões previstas em leis especiais

Como concessão de uso e alienação fiduciária.



Regra importante

O art. 1.227 exige registro para aquisição de direito real sobre imóveis, mas ressalva "os casos expressos neste Código".

Ou seja:

- ✦ Se a própria lei disser que é direito real, ele será reconhecido.



O que NÃO pode acontecer?

As partes não podem fazer assim: "Vamos criar um novo tipo de direito real entre nós."

Isso não vale.

Se não estiver previsto em lei → será direito obrigacional (pessoal).

Diferença fundamental

◆ Direitos Reais

- Sistema fechado (numerus clausus)
- Só existem se a lei prever
- Valem contra todos (erga omnes)

◆ Direitos Pessoais (Obrigacionais)

- Sistema aberto
- As partes podem criar contratos novos
- Valem apenas entre as partes

Resumo

- ✓ O Brasil adota o sistema do numerus clausus para direitos reais.
- ✓ Só a lei pode criar direito real.
- ✓ O art. 1.225 não esgota todas as hipóteses.
- ✓ Direitos pessoais seguem sistema aberto.

Conceito de direito real

Direito real é o poder **direto e imediato** que alguém tem sobre uma coisa, valendo contra todas as pessoas.

Vamos dividir isso 🗨️

1 Poder direto e imediato

Significa que o titular não precisa de outra pessoa para exercer seu direito.

Exemplo:

Se você é proprietário de uma casa, você usa, vende ou aluga diretamente. Não depende da autorização de ninguém.

2 Vale contra todos (eficácia erga omnes)

O direito real impõe um dever à coletividade inteira.

Todas as pessoas devem:

- ✗ Não invadir
- ✗ Não danificar
- ✗ Não impedir o exercício do direito

Enquanto ninguém viola, o sujeito passivo é **indeterminado** (é a sociedade em geral).

👉 Se alguém invade o imóvel, essa pessoa passa a ser o sujeito passivo determinado.

Definição de Cunha Gonçalves

1. Gozo completo (domínio)

É a propriedade plena.

Exemplo:

Você pode usar, vender, destruir ou modificar o bem.

2. Gozo limitado

Pode ocorrer de duas formas:

◆ **Copropriedade**

Mais de uma pessoa é dona do mesmo bem.

Exemplo: Dois irmãos herdam um imóvel.

◆ **Propriedade de outrem (direito real sobre coisa alheia)**

Alguém tem direito real, mas não é proprietário.

Exemplo:

Usufruto → pessoa usa o bem, mas não é dona.

Elementos principais do direito real

✓ Poder sobre a coisa

✓ Relação direta

✓ Exclusividade

✓ Oponível contra todos

✓ Dever geral de abstenção

Comparando com direito pessoal

Direito Real	Direito Pessoal
Relação com a coisa	Relação entre pessoas
Vale contra todos	Vale só contra o devedor
Exemplo: propriedade	Exemplo: contrato de aluguel

1 Propriedade: o direito real mais completo

O **direito de propriedade** é o mais importante dos direitos reais.

Ele dá ao titular quatro poderes (art. 1.228 do CC):

- ✓ **Usar** (utilizar a coisa)
- ✓ **Gozar** (receber frutos, como aluguel)
- ✓ **Dispor** (vender, doar, destruir)
- ✓ **Reaver** (retomar de quem injustamente possui)

👉 Quando uma pessoa tem todos esses poderes reunidos, ela tem **propriedade plena**.

2 Propriedade limitada (desmembramento)

A propriedade pode ser "dividida".

Alguns poderes podem ser transferidos a outra pessoa.

Exemplo clássico: **usufruto**

- O usufrutuário → usa e goza
- O nu-proprietário → só pode dispor e reaver

👉 O usufrutuário tem um **direito real sobre coisa alheia**.

Ideia central

Todos os outros direitos reais (exceto a propriedade) são:

Desmembramentos do domínio

Chamados de:

- Direitos reais menores
- Direitos reais sobre coisa alheia
- *Jura in re aliena*



Espécies de Direitos Reais

O Código Civil divide em dois grandes grupos:

● Direitos Reais de Gozo (ou fruição)

São aqueles que permitem usar ou aproveitar a coisa.

Incluem:

- Superfície
- Servidão
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Direito do promitente comprador
- Concessão de uso especial para moradia
- Concessão de direito real de uso

👉 Eles permitem fruir o bem.

● Direitos Reais de Garantia

São usados para garantir pagamento de dívida.

Incluem:

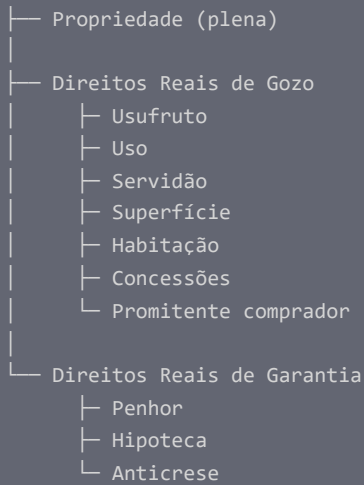
- Penhor
- Hipoteca
- Anticrese

👉 Aqui o bem garante uma obrigação.



Esquema Visual Simplificado

DIREITOS REAIS



💛 Aquisição dos Direitos Reais

No direito brasileiro:

👉 **Contrato sozinho NÃO transfere propriedade.**

Ele só cria direitos e obrigação.

O próprio art. 481 do Código Civil diz:

Na compra e venda, o vendedor se obriga a transferir o domínio.

Ou seja: o contrato cria o dever de transferir — mas não transfere automaticamente.

💬 Então quando o direito real nasce?

🟢 1 Se for bem móvel → TRADIÇÃO

(Base legal: art. 1.226 do CC)

Tradição = entrega da coisa.

👉 É com a entrega que o direito real nasce.

📦 Exemplo

Você compra um celular.

- Assinou o contrato → ainda não é dono.
- Recebeu o celular → agora sim adquiriu a propriedade.
Contrato → direito pessoal
Entrega → direito real

2 Se for bem imóvel → REGISTRO

(Base legal: art. 1.227 do CC)

Para imóvel, não basta contrato.

É necessário:

- 👉 Registrar o título no Cartório de Registro de Imóveis.

Exemplo

Maria compra um apartamento.

- Assina contrato → ainda não é proprietária.
- Registra no cartório → torna-se proprietária.

Antes do registro → existe só vínculo obrigacional.

Depois do registro → nasce o direito real.

E na sucessão (herança)?

Na transmissão **mortis causa** é diferente.

Art. 1.784 do CC:

- 👉 Aberta a sucessão, a herança transmite-se imediatamente aos herdeiros.

Ou seja:

- ✓ Não precisa registro para a aquisição
- ✓ O domínio se transmite automaticamente com a morte
(O registro é necessário depois para regularização formal.)

Por que existe tradição e registro?

Porque os direitos reais:

- ✓ Valem contra todos (erga omnes)
- ✓ Precisam ser públicos

Então:

- Móveis → publicidade pela entrega
- Imóveis → publicidade pelo registro

Princípio da Inerência

Quando o direito real é registrado:

- 👉 Ele “gruda” na coisa.

Mesmo que o imóvel seja vendido depois, o direito real continua existindo até que haja causa legal de extinção.

Exemplo

Casa hipotecada.

Se o dono vende o imóvel:

✓ A hipoteca continua.

✓ O novo comprador recebe o imóvel com o ônus.

Isso é o princípio da inerência.