

Propriedade e demais direitos reais

João Pedro Camara

jpcamara@ibest.com.br

A black and white photograph of a sailboat on the water, with the text 'Propriedade e patrimônio' overlaid in blue. The sailboat is positioned on the right side of the frame, with its mast and sails visible. The water is calm, and the background shows a distant shoreline with some buildings. The text is centered and written in a bold, sans-serif font.

**Propriedade
e
patrimônio**

PROPRIEDADE

- ✓ A propriedade é um instituto não fundado na experiência jurídica, mas anterior a toda experiência do direito
(Gustav Radbruck)

Conceito:

A propriedade é uma relação apriorística de apropriação de uma coisa (corpórea ou incorpórea), suscetível de produzir uma utilidade econômica, por uma pessoa (física ou jurídica), submetendo-a ao seu titular

PATRIMÔNIO

- ✓ A noção de patrimônio nada mais é do que uma universalidade de bens e direitos
(Luiz Guilherme Loureiro)

Conceito:

O patrimônio é o conjunto de bens (ativo) e das dívidas (passivo) de uma pessoa física ou jurídica.

Integra a noção de bens as coisas (corpóreas e incorpóreas) e demais direitos subjetivos

Propriedade x Patrimônio

A propriedade integra o patrimônio da pessoa, porém este não se resume àquela



Propriedade pública

Propriedade pública em sentido lato

É a coisa (corpórea ou incorpórea) apropriada por pessoa jurídica de direito público interno (União, Estados, Municípios, Territórios, autarquias, associações públicas e demais entidades de caráter público criadas por lei) - art. 41, CC/2002

Propriedade pública em sentido estrito

São os bens de uso comum do povo,
os de uso especial e os dominicais
(art. 99, CC/2002)

Bens da União: art. 20, CF/88



Conceito de propriedade e demais direitos reais

Direitos Subjetivos (Teoria Clássica)

Direitos Reais

1. Relação pessoa – coisa
2. Exercício de um **poder direto sobre a coisa**, sem intermediários
3. Oponibilidade *erga omnes* (obrigação passiva universal)
4. **Tipicidade**

Direitos Pessoais

1. Relação **pessoa – pessoa**
2. Direito de exigir **determinada prestação** (dar, pagar, fazer ou não fazer) da outra parte
3. Oponibilidade contra **pessoa determinada**
4. **Atipicidade**

Direitos reais

1. **PROPRIEDADE** (art. 1.228 do CC)
2. **SUPERFÍCIE** (art. 1.369 do CC e art. 21 da LEI Nº 10.257/2001)
3. **SERVIDÕES** (art. 1.378 do CC)
4. **USUFRUTO** (arts. 1.393 e 1.394 do CC)
5. **USO** (art. 1.412 do CC)
6. **HABITAÇÃO** (art. 1.414 do CC)
7. **DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR** (art. 1.417 do CC)
8. **PENHOR** (art. 1.431 do CC)
9. **HIPOTECA** (art. 1.473 e 1.489 do CC e art. 466 do CPC)
10. **ANTICRESE** (art. 1.506 do CC)
11. **CONCESSÃO USO ESPECIAL P/ FINS DE MORADIA** (art.10 da Lei nº 11.481/2007)
12. **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO** (art. 10 da Lei nº 11.481/2007)
13. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** (art. 22 da Lei nº 9.514/97)
14. **ENFITEUSE CIVIL** (arts. 678 a 694 do CC/1916)
15. **ENFITEUSE ADMINISTRATIVA** (Dec.-lei nº 9.760/46 e Lei nº 9.636/98)

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil





Tratado de Tordesilhas (1494)

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

■ 1500 – Descobrimento do Brasil

- ✓ Todas as terras descobertas no espaço de 370 léguas a Oeste das Ilhas de Cabo Verde passaram a pertencer ao Reino de Portugal (Bula Papal *inter coetera*, Tratado de Tordesilhas e Bula Papal *bono pacis*)
- ✓ A Coroa Portuguesa adquiriu originariamente a propriedade das terras brasileiras

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

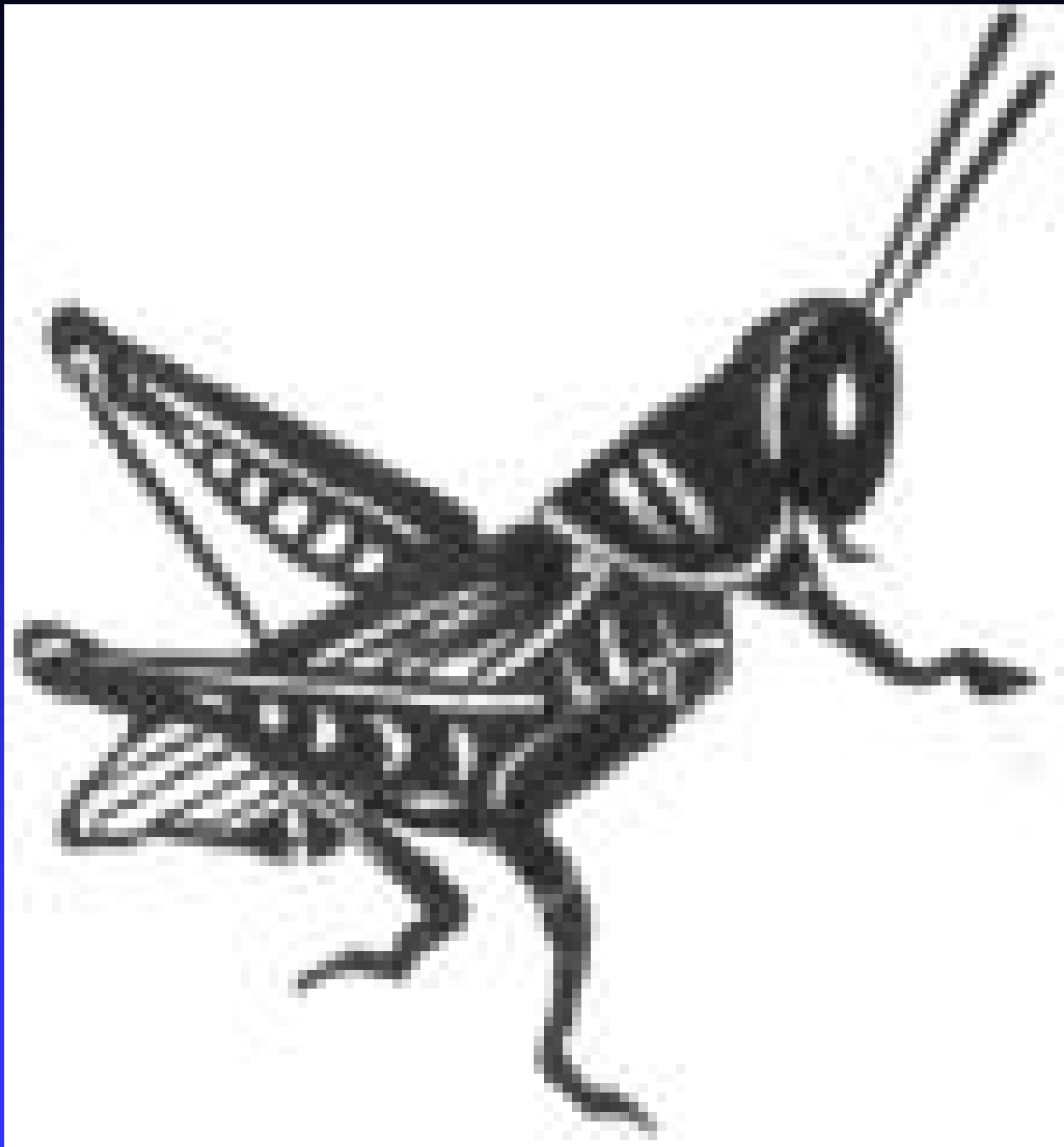
- 1530 – Início da ocupação efetiva das terras do Brasil
 - ✓ Capitânicas Hereditárias – Divisão do território em 15 partes
 - ✓ Sesmarias – Concessão de terras a particulares para que as ocupassem num prazo de 6 anos
 - ✓ Título como instituidor da propriedade privada

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1822 – Independência do Brasil
 - ✓ Transmissão das terras não ocupadas ou não titularizadas ao Império do Brasil
 - ✓ Fim das concessões de sesmarias
 - ✓ Regime de posses (até 1850)

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- ✓ Até então não havia um lugar para o registro da propriedade imobiliária
- ✓ A propriedade se transmitia por simples contrato, posse ou herança
- ✓ Sistema de transmissão da propriedade bastante inseguro (falta de publicidade formal)
- ✓ Insegurança das relações comerciais (garantia do crédito)
- ✓ Necessidade de criação de uma “repartição” ou “instituição” para o registro e publicidade da hipoteca



Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1843 – Lei Orçamentária nº 317 (21/10/1843)
 - ✓ Criou o Registro Geral de Hipotecas (imóveis, móveis e semoventes), a cargo de Tabeliães nomeados pelos presidentes das Províncias
 - ✓ Alguns consideram essa lei como o início do sistema registral imobiliário brasileiro

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1850 – Lei nº 601/1850 (reg. p/ Dec. nº 1.318/1854)
 - ✓ Chamada de “LEI DE TERRAS”
 - ✓ Critérios para legitimação das posses antigas e separação entre terras públicas e privadas (discriminação)
 - ✓ Instituiu o “Registro Paroquial” ou “Registro do Vigário” (comprovação da posse e identificação das terras públicas)
 - ✓ Proibição da aquisição de terras públicas por outro título que não o de compra (exceção para as situadas até 10 léguas das fronteiras do país)

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

■ 1864 – Lei nº 1.237 (24/09/1864)

- ✓ Criou um Registro Geral de Imóveis em cada Província, a cargo dos Tabeliães (substituiu o antigo Registro Geral de Hipotecas)
- ✓ Obrigatoriedade do registro (transcrição) dos títulos de transmissão da propriedade por atos entre vivos, bem como o registro (inscrição) dos títulos de constituição de ônus reais para terem eficácia perante terceiros
- ✓ Instituiu a prenotação do título para garantir a preferência das hipotecas

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

■ Grandes falhas da Lei nº 1.237:

- ✓ Ficaram de fora da obrigatoriedade do registro os atos de aquisição *causa mortis* e os atos judiciais
- ✓ O registro não era prova bastante de domínio

A maioria dos doutrinadores considera que esta lei inaugurou o sistema registral imobiliário brasileiro

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

■ 1889 – Proclamação da República

- ✓ As terras públicas sem destinação e as devolutas passaram ao patrimônio dos Estados, exceto aquelas indispensáveis à defesa das fronteiras, fortificações e construções militares e estradas de ferro federais (art. 64 da Constituição Republicana de 1891), que ficaram no domínio da União
- ✓ Situação que permanece praticamente a mesma até os dias atuais (ver arts. 20, II, e 26, IV, da CF/88)

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1890 – Decreto nº 169-A (19/01/1890) e Decreto nº 370 (02/05/1890)
 - ✓ Substituem a Lei nº 1.237 (Registro Geral), trazendo maior organização aos livros e procedimentos de registro
 - ✓ Criou a nomenclatura de “Oficial do Registro”

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1890 – Decreto nº 451-B (31/05/1890) e Decreto nº 955-A (05/11/1890)
 - ✓ Instituíram o “**Sistema Torrens**” no Brasil, cuja principal característica é gerar a presunção absoluta de validade do registro (*iuris et de iure*)
 - ✓ Inicialmente era aplicável a imóveis urbanos e rurais. A partir do CPC/1939 o Torrens ficou limitado aos rurais
 - ✓ Constituía o direito real de propriedade (até o CC/1916)
 - ✓ Facultativo
 - ✓ Procedimento do registro: parte na serventia imobiliária e parte no Judiciário
 - ✓ Hoje é regido pelos arts. 277 a 288 da LRP

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1916 – Lei nº 3.071 – Código Civil (01/01/1916)
 - ✓ Obrigatoriedade do registro (transcrição) também das transmissões de propriedade por atos judiciais e *causa mortis*, assim como o registro (inscrição) da constituição de ônus reais para ter eficácia plena, não só contra terceiros
 - ✓ Instituiu a presunção de domínio daquele que possui o registro da propriedade (QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO)
 - ✓ Trouxe os princípios básicos para o sistema registral imobiliário brasileiro

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1939 – Decreto nº 4.857 (09/11/1939)
 - ✓ Tratou exaustivamente dos Registros Públicos em geral
 - ✓ Organizou os livros registrais, num total de 10 (dez).
 - ✓ Sistema de registro chamado de “FÓLIO PESSOAL”

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1940 – Decreto-lei nº 2.490 (16/08/1940)
 - ✓ Estabeleceu normas para o aforamento de terrenos de marinha, assim considerados os que, banhados pelas águas do mar e pelas dos rios e lagoas até onde alcance a influência das marés, vão até à distância de **38 metros** para a parte da terra, medidos do ponto a que chegava o preamar médio em 1831

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1945 – Decreto-lei nº 7.937 (05/09/1945)
 - ✓ Autorizou o loteamento em terrenos de marinha
- 1946 – Decreto-lei nº 9.760 (05/09/1946)
 - ✓ Dispõe sobre os bens imóveis da União, estabelecendo que terrenos de marinha são aqueles em uma profundidade de **33 (trinta e três) metros**, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831
 - ✓ Alterado pela Lei nº 9.636/98 e Dec. nº 3.725/2001


Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

- 1964 – Lei nº 4.504 (30/11/1964)
 - ✓ Criou o Estatuto da Terra, regulando os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola
- 1973 – Lei nº 5.972 (11/12/1973)
 - ✓ Regulou o procedimento para registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União
 - ✓ Seria usucapião?

Evolução da propriedade imobiliária no Brasil

■ 1973 – Lei nº 6.015 (31/12/1973)

- ✓ Atual Lei de Registros Públicos
- ✓ Reduziu os livros registrais a 05 (cinco), mais o livro auxiliar anteriormente referido (pessoas estrangeiras)
- ✓ Adotou um sistema de registro chamado de “FÓLIO REAL”
- ✓ Criou a MATRÍCULA (principal inovação da lei)
- ✓ Alterou a nomenclatura dos atos de registro



**Garantias e limitações
constitucionais ao
direito de propriedade
(função social)**

Constituição de 1988

■ GARANTIAS À PROPRIEDADE

- ◆ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, **garantindo-se** aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a **inviolabilidade** do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

XXII – é **garantido o direito de propriedade**;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, **mediante justa e prévia indenização em dinheiro**, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV – no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, **assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano**;

XXVI – a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, **não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva**, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

Constituição de 1988

■ LIMITAÇÕES À PROPRIEDADE

Art. 5º, XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 182, §2º - a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 182, §4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Constituição de 1988

■ LIMITAÇÕES À PROPRIEDADE


Art. 186 – a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.



E isto é só o começo...

Até mais!

A black and white photograph of a hand holding a pen, with the pen tip pointing towards the text. The background is a blurred, high-contrast image of the hand and pen.

Modos de aquisição e perda da propriedade e demais direitos reais

Constituição, transferência e extinção dos direitos reais imobiliários

■ REGRA GERAL (art. 1.227 do CC):

- ◆ Os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos por **atos entre vivos**, só se adquirem com o **registro** do título no Cartório de Registro de Imóveis

✓ QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Exceções do CC (registro declaratório)

- **USUCAPIÃO** (arts. 1.238 a 1.244 do CC)
 - ◆ A constituição do direito acontece no instante em que se dá o prazo prescricional.
- **ACESSÃO** (arts. 1.248 a 1.259 do CC)
 - ◆ A constituição do direito acontece no momento em que se dá a acessão.
- **HERANÇA** (art. 1.784 do CC)
 - ◆ A transferência do direito acontece no momento da abertura da sucessão
- **ABANDONO, PERECIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO** (art. 1.275, parágrafo único, do CC)

Exceções não expressas no CC

Casamento sob o regime da
comunhão universal de bens

Aquisição originária do Poder Público

Nas exceções mencionadas o **REGISTRO** é apenas declaratório, e serve para dar **PUBLICIDADE** ao direito real constituído, transferido ou extinto, bem como para dar-lhe **DISPONIBILIDADE**