



### Aula 3 - Classificação dos direitos reais em *Jus in res propria* e *Jura in re aliena*.

Os direitos <sup>1</sup>reais são classificados da seguinte forma:

**Direito real sobre coisa própria** (“*jus in re propria*”): A propriedade é o único direito real sobre coisa própria existente em que o titular tem o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Se o proprietário transfere alguns destes poderes para terceiros, ele passa a ter uma propriedade limitada (já que o titular não estará com os quatro poderes em mãos) e será constituído para esse terceiro um direito real sobre coisa alheia. Porém, cumpre lembrar que a alienação fiduciária é classificada doutrinariamente como direito real sobre coisa própria de garantia.

**Direito real sobre coisa alheia** (“*jus in re aliena*”): Nessa modalidade o titular do direito real terá algum poder inerente à propriedade de outro, que ficará com a propriedade limitada. Esse tipo de direito real divide-se em:

**DIREITOS REAIS DE GOZO OU FRUIÇÃO** – são assim classificados a **superfície, a servidão, o usufruto, o uso e a habitação.**

**DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO** – **o direito do promitente comprador do imóvel.**

**DIREITOS REAIS DE GARANTIA** – têm por objetivo **garantir o cumprimento de uma obrigação.** São eles: **o penhor, a hipoteca e a anticrese.**

---

<sup>1</sup> Cassettari, Christiano Elementos de direito civil. São Paulo : Saraiva, 2011.

Segundo Maria Helena Diniz:

<sup>2</sup>O conteúdo do direito das coisas está contido no Código Civil, no Livro II da Parte Especial. Os arts. 1.196 a 1.510 abrangem a posse, a propriedade e **os direitos reais sobre coisas alheias**, tanto os de gozo (enfiteuse - CC, art. 2.038; CC de 1916, arts. 678 a 694 -, superfície, servidão, usufruto, uso e habitação) como os de garantia (penhor, anticrese, hipoteca e propriedade fiduciária) e, ainda, os de aquisição (o compromisso ou promessa irrevogável de venda: CC, arts. 1.417 e 1.418; Dec.-Lei n. 58, de 10-12-1937; Dec. n. 3.079, de 15-9-1938; Lei n. 649, de 11-3-1949; Lei n. 6.014, de 27-12-1973; Lei n. 4.380, de 21-8-1964, art. 69; Lei n. 6.766/79, arts. 25 a 36).

### **Direitos Reais Sobre Bens Alheios.**

**Existem dois pólos:**

**- Sujeito Ativo – É o titular do direito real (São as prerrogativas de uns sobre coisas de outros (novos titulares) diminuindo o direito destes sobre elas.**

**- Sujeito passivo – É o titular da propriedade - É aquele que conserva as prerrogativas, o proprietário.**

**2.1- CONCEITO - São aqueles que paralisam a faculdade correspondente naquele que mantém a propriedade e detém temporariamente os seus exercícios sem que jamais se destaque do seu tronco - (Silvio Rodrigues)**

EXEMPLO<sup>3</sup>: Caso um veículo seja atribuído ao titular do direito real, sem deixar, contudo, de continuar atribuída a outrem como própria dele, estamos diante do direito real sobre coisa alheia (“jura in re aliena”). Essa distinção considera que o direito de propriedade[2] tem por conteúdo um conjunto legalmente delimitado de poderes, cujo exercício cabe a seu titular, relativamente à coisa que lhe forma o objeto, o poder

---

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Vol. 4 – Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva. 2008.

<sup>3</sup> GONZAGA, Jefferson. Os direitos reais, responsabilidade civil e obrigação diante a transação de veículos. Ponto Jurídico

de usar (“jus utendi”), o de fruir (“jus fruendi”), de custodiar (donde o poder de reivindicar), o de dispor (ai incluso o de extrair valor, por alienação), etc. O exercício desses poderes pode transferir à titularidade de outra pessoa, sem que o conteúdo do domínio sofra, por isso, qualquer diminuição – o conteúdo do domínio experimenta então, apenas uma \*restrição\*, no concenrente a seu exercício; por mais ampla que seja essa restrição de conteúdo, algo sempre fica, porém, inseparável da propriedade (nua-propriedade). **Os direitos reais sobre coisa alheia** são, pois, \*direitos reais restringentes\* tendo por conteúdo poder, cujo exercício é extraído do conteúdo do direito de propriedade: consideram-se direitos reais limitados. A extinção dos direitos reais limitados implica o término da restrição que havia imposto ao conteúdo do direito de propriedade, fenômeno que resulta da \*/elasticidade do domínio/\* e é conhecido por \*consolidação\*; estando o exercício de todos os poderes sob a titularidade do proprietário, tem-se a propriedade plena / (“plena in re potesta/s”), ou seja, /propriedade plena é propriedade sem restrições de conteúdo.

Para o professor Rafael de Menezes<sup>4</sup> o Direito das Coisas divide-se em:

**a) direito real ilimitado:** é o chamado “*jus in re propria*”, ou direito na coisa própria, que é a propriedade, o mais amplo, complexo e importante direito real.

**b) direitos reais limitados:** são os chamados “*jura in re aliena*”, ou direitos nas coisas alheias, ou seja, nas coisas de propriedade dos outros. São vários os direitos reais limitados, que se subdividem em:

- 1) direitos reais de gozo ou fruição;
- 2) contratos com efeitos reais e
- 3) direitos reais de garantia.

O art. 1.225 nos ajuda a conhecer os direitos reais em doze incisos. Acrescentem mais dois incisos neste artigo, a fim de conhecermos todos os direitos reais limitados:

---

<sup>4</sup> MENEZES, Rafael de. Direitos Reais na Coisa Alheia. 2013.

- o inciso 7A, antes de penhor, que chamaremos de Direito Real de Preferência do Inquilino, previsto no art. 33 da lei 8.245/91;

- o inciso 10A, depois de anticrese, que chamaremos de Alienação Fiduciária em Garantia, prevista no Decreto Lei 911/69, e nos arts. 1361 a 1368 do CC. Não existe direito real sem previsão em lei, ao contrário dos contratos que podem ser criados pelas partes, que podem ser atípicos (art 425).

Os doze incisos do art. 1225, menos a propriedade, que já conhecemos, e mais os dois direitos reais que mandei acrescentar, somam onze assuntos para estudarmos este semestre. Os incisos 2 a 6 tratam dos direitos reais de gozo ou fruição, os incisos 7 e 7A são obrigações reais (= contratos com efeitos reais) e os incisos 8 a 10A tratam dos dir. reais de garantia.

.....

#### **Aula 4 - Histórico das propriedades.**

Sobre este assunto, ver artigo científico, de minha autoria em parceria com a então acadêmica Denise Souza Rodrigues de Mattos, em [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=11865](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11865)