



Bens Imóveis

- Conceito: Categoria de bens que não podem ser movidos de seu lugar sem alteração de sua substância.
- Classificação (por Natureza)
 - **Bens Imóveis por Natureza:** O solo com sua superfície, subsolo e espaço aéreo, bem como tudo o que a ele se incorporar naturalmente (CC, art. 79 e art. 1.228).
 - Exemplos: árvores e demais vegetais, frutos pendentes (antes da colheita).
- Classificação (por Acesso Física)
 - **Bens Imóveis por Acesso Natural:** Tudo o que se incorpora ao solo por [ação](#) da natureza.
 - Exemplos: aluvião, avulsão (CC, arts. 1.250-1.251).
 - **Bens Imóveis por Acesso Artificial (ou Industrial):** Tudo o que o ser humano incorpora ao solo, tornando-se parte integrante dele.
 - Exemplos: construções, plantações, sementes e mudas (CC, arts. 1.253-1.259).
- Classificação (por Determinação Legal)
 - **Bens Imóveis por Destinação Intelectual (ou Acesso Intelectual):** Bens móveis que são mantidos em um imóvel por vontade do proprietário, com o fim de exploração industrial, aformoseamento ou comodidade.
 - Exemplo: Tratores e máquinas em fazendas, elevadores em edifícios (CC, art. 92, por analogia).
 - **Bens Imóveis por Disposição de Lei:** Bens que a lei, por ficção jurídica, considera imóveis.
 - Exemplos: o direito à sucessão aberta e os direitos reais sobre imóveis (CC, art. 80).
- Diferença Fundamental em Relação aos Bens Móveis
 - **Móveis:** Podem ser transportados sem alteração de sua substância.
 - **Imóveis:** Ficam permanentemente ligados ao solo.
- Relevância Jurídica
 - **Transmissão da Propriedade:** A transferência de propriedade de bens imóveis exige escritura pública e registro no Cartório de Registro de Imóveis (CC, art. 108 e art. 1.245), diferentemente dos bens móveis, cuja transferência se dá pela tradição.
 - **Garantias Reais:** O penhor é típico de bens móveis, enquanto a hipoteca é de bens imóveis (CC, arts. 1.419-1.421).
 - **Usucapião:** Prazos diferenciados para a aquisição da propriedade.