



**PROPRIEDADE INTELECTUAL,
CONDOMÍNIO, DIREITO DE CONSTRUIR,
DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA**

Prof. MSC. Diogo de Calasans

www.diogocalasans.com

MINI CURRÍCULO

DIOGO DE CALASANS MELO ANDRADE. Graduado e pós-graduado em Direito Civil pela UNIT. Mestre em Direito pela UFS. Doutorando em direito pela Mackenzie. Professor universitário. Professor em Cursos Preparatórios para as Carreiras Jurídicas em Sergipe. Professor convidado em cursos de pós-graduação em Direito Civil. Autor de vários artigos jurídicos e co-autor de diversos livros e autor do livro Princípio da Função Social da Propriedade Urbana, editora Letras Jurídicas. Palestrante em cursos, congressos e especializações.

PROPRIEDADE INTELECTUAL

- 1 – Introdução
- É após a criação da marca, do produto, da invenção que pode vir o sucesso da empresa, mas não basta apenas criar, é preciso proteger a obra intelectual através do registro.

- 2 – Sobre a Propriedade Intelectual
- Duas espécies: 1) a propriedade industrial (direito do inventor) e 2) os direitos do autor. Ambos são criações do espírito e precisam de proteção pois a propriedade é um direito extremamente importante, responsável pelo desenvolvimento da sociedade.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- A propriedade incorpórea tem como exemplos os direitos do autor, os direitos do inventor e o fundo de comércio (ex: a clientela de um posto de gasolina, assim quando o posto é vendido o comprador paga pelas instalações físicas, bombas, tanques, terreno, lojas, e também pelo sucesso/clientela daquele posto entre os consumidores da região que têm o hábito de parar ali).
- A propriedade corpórea é um direito permanente (dura para sempre), já a propriedade intelectual (direito do autor e do inventor) só é protegida temporariamente, afinal a coletividade também precisa fruir daquela invenção, daquela idéia, daquele livro, daquela música.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- Os direitos do inventor/criador da marca duram por apenas dez anos (mas podem ser renovados por outros dez anos indefinidamente); por sua vez a patente de invenção vale por no máximo vinte anos.
- A propriedade industrial interessa assim ao Direito Comercial (Empresarial), vocês vão estudar naquela disciplina, e tem por objeto as patentes de invenção, os modelos industriais, as marcas de fábrica ou comércio, o nome comercial, o desenho industrial e a repressão da concorrência desleal



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- Já os direitos do autor (DA) interessam aqui ao Direito Civil, sendo garantido pelo art. 5º, XXVII, da CF, e pela lei 9.610/98, e se diferenciam da propriedade industrial (DI – direito do inventor) por dois motivos:
- I - o DA decorre basicamente das obras intelectuais no campo literário, científico e artístico (ex: livros, conferências, músicas, filmes, fotografias, desenhos, pinturas, software, entre outros – ver art. 7º da LDA); já o DI (ou propriedade industrial) tem por objeto as patentes de invenção, os modelos industriais, as marcas de fábrica ou comércio, o nome comercial, o desenho industrial e a repressão da concorrência desleal (vide art. 5º, XXIX da CF e lei 9.279/96).



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- II – o registro da obra intelectual no campo do DA não constitui (apenas presume) a autoria (art. 18 da LDA), ao contrário da propriedade industrial, onde a formalidade do registro válido importa na atribuição do direito ao titular do invento (modelo ou marca) de usá-lo com privilégio; o DA nasce da criação e da utilização da obra, e não do seu registro. A lei autoral protege a inteligência, a criação do espírito, e não a formalidade do registro. O registro é importante, mas não é imprescindível como é no Direito do Inventor.
- Em nosso país, a concessão de patentes de invenção e o registro das marcas é feito pelo INPI – Instituto Nacional de Propriedade Industrial, uma autarquia federal, com sede no Rio de Janeiro, cujo objetivo é promover a criatividade pela sua proteção.
- Já o registro facultativo das obras autorais é feito em lugares variados conforme art. 19 da lei 9610.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- 3 – Da importância da propriedade intelectual para o país
- O Brasil tem investido mais em pesquisa universitária em nível de pós-graduação, quando deveria investir mais no desenvolvimento tecnológico das empresas para ganhar mercado e exportar. Investindo nas universidades nós até geramos ciência, mas não produzimos tecnologia, já que a missão das universidades é fornecer recursos humanos qualificados para a pesquisa nas indústrias.
- Inovação tecnológica que é fonte de proteção intelectual e de registro: não inventaram novos produtos, apenas inovaram, desenvolveram, aperfeiçoaram produtos já existentes.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- O § 1º do art. 39 da recente lei 10.637/02, considera inovação tecnológica a concepção de novo produto ou processo de fabricação, bem como a agregação de novas funcionalidades ou características ao produto ou processo que implique melhorias incrementais e no efetivo ganho de qualidade ou produtividade, resultando maior competitividade no mercado.
- A inovação pode-se dar pela simples melhoria incremental, em que avanços tecnológicos graduais agregam valor a produtos já existentes



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- 4 – Conclusão
- A propriedade intelectual, incorpórea, é mais valiosa do que os bens materiais.
- O Brasil deu um passo recente nesse caminho com a edição da lei 10.637/02, que prevê incentivos fiscais para as empresas que efetuarem despesas com pesquisa e desenvolvimento de inovação tecnológica de produtos.
- Desenvolvido o produto ou criada a marca, o passo seguinte é investir no registro para a proteção legal, o reconhecimento internacional e o recebimento dos devidos royalties, permitindo mais pesquisas e trazendo mais riquezas.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- **DIREITO DO AUTOR:**

- Lei 9610/98 do direito do autor.
- Proteger e remunerar o autor estimula a cultura, a educação e a tecnologia de um país.
- Nosso ordenamento considera os direitos autorais coisas móveis (83, III do CC e 3º da lei 9610).
- Requisitos: para ser protegida, uma obra precisa de criatividade (inteligência), originalidade (ser diferente de outra) e exteriorização (uma obra desconhecida inexistente para o direito).



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- Conceito: direito autoral é o direito de propriedade que tem o autor da obra literária-artístico-científica de ligar seu nome às produções de seu espírito/alma/criatividade/inteligência, explorando-as economicamente.
- O DA se divide em dois: 1) o direito moral, que é o direito do autor de ligar seu nome à obra; 2) o direito patrimonial, que é o direito do autor de explorar economicamente a obra. (art 22)
- 1 - Direito moral do autor: art. 24 da lei, que consiste no direito à paternidade (incisos I, II e VII), direito ao inédito (III), direito à integridade (IV), direito à modificação (V) e direito ao arrependimento (VI). Os direitos morais duram para sempre (art 27 – acrescentem neste artigo as expressões “impenhoráveis, absolutos e imprescritíveis”).



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- 2 - Direito patrimonial do autor: diz respeito à repercussão econômica do uso da obra, ou seja, refere-se à venda, publicação, reprodução, execução, tradução e divulgação da obra (art. 28).
- O autor pode vender seu direito patrimonial, assim músicos vendem suas canções a gravadoras, autores vendem seus livros às editoras, fotógrafos vendem fotos às revistas, etc (49).
- Se o autor não vender a ninguém, o dir patrimonial sobre sua obra passa para seus herdeiros.
- Em qualquer caso, o direito patrimonial não dura para sempre, mas apenas por 70 anos (art 41), depois as obras caem em domínio público, ou seja, todos podem usar/copiar/exibir/distribuir/divulgar sem pagar, mas sempre respeitando o direito moral que é permanente (45).



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- Registro: já sabemos que o registro da obra intelectual é importante, mas no DA o registro não é imprescindível como no Direito do Inventor (= Propriedade Industrial), vejam o art. 18 da LDA. Isto porque a lei autoral protege a criatividade das pessoas e não a formalidade/solenidade do registro. A obra nasce da alma/inteligência do artista, e não do registro.
- Já as invenções sempre precisam de patentes e as marcas sempre precisam de registro por uma questão de maior segurança internacional.
- Onde se faz o registro da obra autoral? Em vários lugares, a depender da espécie da criação, conforme art. 19.
- Mas se você cria uma música/livro e não registra, precisa pelo menos utilizá-la (dar publicidade) para querer gozar da proteção da lei.



PROPRIEDADE INTELECTUAL

- Limitação aos DA: o que se pode fazer sem desrespeitar o DA? Os arts. 46 a 48 respondem, bem como o art. 8º. Conheçam estes artigos e não violem o DA.
- Proteção ao DA: quem protege os direitos autorais é o ECAD – Escritório Central de Arrecadação e Distribuição. O ECAD não tem lucro para si e sim para os autores associados (97). Pode haver várias associações de autores, mas o ECAD é um só (99). O ECAD fiscaliza e arrecada para os autores.
- Sanções: quem viola o DA fica sujeito a sanções de ordem civil e penal (101). No Direito Penal, é crime violar direito do autor (art. 184 do CP). No Direito Civil as sanções são várias, então um autor que se sentir prejudicado, civilmente pode: a) pedir ao Juiz indenização material e moral contra quem reproduziu/divulgou sua obra sem autorização; b) pedir a busca e apreensão de cópias falsas; c) pedir ao Juiz que impeça ou suspenda a divulgação de obra sem autorização (arts. 102, 103, 108 e 110).
- Chama-se contrafação a reprodução não autorizada de obra intelectual, e a pior espécie de contrafação é o plágio, que é a apresentação de obra alheia como própria.



CONDOMÍNIO

- Conceito: é a sujeição de uma coisa, divisível ou indivisível, à propriedade simultânea e concorrente de mais de uma pessoa.
- No condomínio temos mais de um sujeito ativo, que são os proprietários, exercendo o domínio sobre um mesmo objeto, móvel ou imóvel, divisível ou indivisível (ex: carro, barco, casa, roupa, apartamento, fazenda, terreno, etc).
- Trata-se de uma propriedade simultânea e concorrente, de modo que todos são donos ao mesmo tempo (por isso é simultânea), e todos podem usar a coisa toda (por isso é concorrente), dentro dos limites da convivência harmônica.



CONDOMÍNIO

- Cada condômino na verdade só é dono de uma fração ideal, de uma cota.
- Não confundam comunhão com condomínio; esta é espécie e aquela é gênero, então todo condomínio será uma comunhão, mas nem toda comunhão será condomínio. A comunhão é de qualquer direito (ex: pai e mãe têm o direito em comunhão de educar os filhos), enquanto condomínio é apenas do direito de propriedade.



CONDOMÍNIO

- Espécies de condomínio:
- a) voluntário: quando duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem, ou quando duas ou mais pessoas exercem com posse e todas adquirem a propriedade da coisa pela usucapião.
- b) forçado: ocorre sem, ou mesmo contra a vontade dos sujeitos: ex: doação a várias pessoas, herança para vários filhos, os muros e árvores comuns (1327, § 1º do 1297, 1282), etc.



CONDOMÍNIO

- Direitos e deveres dos condôminos:
- - utilização livre e defesa da coisa conforme sua destinação (1314), cujo limite é o direito dos demais condôminos (pú do 1314), resolvendo-se os impasses por maioria de votos (1325).
- - arcar proporcionalmente com as despesas para conservação da coisa (1315)
- - os frutos da coisa devem ser divididos entre os condôminos, e o condômino que causar dano à coisa deve indenizar os demais (1319, 1326).
- - a qualquer momento o condômino pode pedir a divisão ou alienação da coisa (1320 e §§); esta regra se justifica para extinguir o condomínio, fonte de muitas discórdias. Para vender basta um querer, para administrar, prevalece a vontade da maioria.
- - dar preferência a outro condômino quando alguém quiser vender sua cota em coisa indivisível; se a coisa é divisível (ex: terreno grande) não precisa dar essa preferência (504)



CONDOMÍNIO

- Administração do condomínio: é fundamental, pois uma coisa com muitos donos termina ficando acéfala e o caos se instala. Hierarquia e direção são muito importantes para o sucesso de qualquer negócio. Se os condôminos não se entendem, o jeito é pedir a intervenção do Juiz.
- Extinção do condomínio: se dá por duas formas:
a) divisão da coisa: quando a coisa é divisível (ex: uma fazenda grande), então a qualquer momento, em ação imprescritível, o condômino pode pedir a divisão e cada um fica com a propriedade exclusiva de uma parte proporcional a seu quinhão; b) alienação da coisa: seja a coisa divisível ou indivisível, pode ser alienada a qualquer tempo para se dividir o dinheiro, e acabar com o condomínio, fonte de discórdias.



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- 1) Introdução
- Este é o condomínio em edifícios, conjuntos residenciais, loteamentos fechados e clubes de campo.
- No condomínio edilício existe duplicidade de direitos reais: 1) propriedade plena e exclusiva dos apartamentos, lojas, casas e garagens; 2) condomínio das áreas comuns, disciplinada pela vontade coletiva prevista em convenção e regimento interno, como portaria, escada, circulação, playground, piscina, salão de festas, etc, com uma fração ideal para cada condômino (1331, §§ 1º e 2º).



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- 2 - Personalidade: o condomínio edilício não é uma pessoa jurídica e nem é pessoa física, sua personalidade é anômala, e o novo CC manteve essa dúvida, apesar do condomínio celebrar muitos contratos na vida moderna. Ao síndico cabe também administrar o condomínio e prestar contas à assembléia geral.
- 3 - Instituição: surge o condomínio pela vontade das partes (1332), sendo muito comuns os condomínios por incorporação (trata-se de um contrato de dir. comercial que prevê a construção de um edifício para a venda dos apartamentos; é o que fazem as construtoras em toda a cidade; ver lei 4.591/64, a partir do art. 28).



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- 4 - Regulamentação: além da lei, a vontade coletiva que predomina nos condomínios edilícios está sujeita a uma convenção e a um regimento interno.
- A convenção é mais ampla, dispõe sobre questões fixas de formação e funcionamento do condomínio (1334), e para ser mudada se exige aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos (1351).
- Já o regimento interno deve ser feito separado e dispõe sobre questões menores, dinâmicas (ex: funções do zelador, proibir cachorro, uso da piscina, carrinho de feira só pelo elevador de serviço, etc) e pode ser alterado por maioria simples presente na assembléia convocada para este fim (a aludida lei 10.931 alterou o quorum do art. 1351 para o regimento interno).



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- 5 – Direitos e deveres dos condôminos: os direitos estão no 1335 e os deveres são obedecer à convenção e ao regimento interno, além do 1336.
- Dívidas antigas de condomínio são de responsabilidade do atual dono, é obrigação real do 1345, que vincula a coisa, e não a pessoa do devedor.
- Fazer seguro é obrigatório, seu edifício tem seguro (1346)? O descumprimento dos deveres implica em sanções variadas previstas na lei e na convenção.
- O § 1º do 1336 é muito criticado por estimular a inadimplência, porque só permite uma multa de 2% para a contribuição condominial paga em atraso.



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- 6 – Obras no condomínio: 1341; percebam que as benfeitorias úteis sempre exigem prévia autorização, como eu defendo e expliquei a vocês desde os efeitos da posse.
- 7 – Assembléia Geral: é o Poder Legislativo do condomínio, enquanto o síndico representa o Poder Executivo. A AG é a última instância do condomínio, depois dela só o Poder Judiciário. Todos os condôminos têm que ser convocados para as assembleias (1354). Existem assembleias ordinárias (todo ano, 1350), e extraordinárias (sempre que houver necessidade, 1355), que decidem por maioria, conforme as frações ideais (1352 e pú).
- 8 – Extinção do condomínio: 1) por perecimento do bem (1357) 2) por desapropriação do edifício (1358) 3) por venda de todas as unidades a uma só pessoa, caso todas as pessoas queiram vender; aqui é o contrário do condomínio geral, visto na aula passada, pois para vender é necessário o consentimento de todos, enquanto no condomínio geral basta um querer vender para se impor aos demais (1320).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- O Dir 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. E que se subdividem em: 1) direitos reais de gozo ou fruição, 2) contratos com efeitos reais e 3) direitos reais de garantia.
- O art. 1225 nos ajuda a conhecer os direitos reais:
- - 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).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- **SUPERFÍCIE:**
- Conceito de Orlando Gomes: superfície é o direito real de ter uma construção ou plantação em solo alheio
- A superfície é o mais amplo direito real limitado pois, através dela, o proprietário transfere a um terceiro o uso, a fruição e quase a disposição do bem.
- Trata-se de um direito novo no nosso ordenamento que veio substituir a arcaica enfiteuse. As velhas enfiteuses permanecem até se extinguirem, novas enfiteuses é que estão proibidas.
- A expectativa é a de que a superfície venha a diminuir a crise habitacional e agrária do país, estimulando os proprietários a cederem a terceiros o direito de morar e de plantar nos seus terrenos por prazo longo.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Vantagens para o proprietário:
- A) se destacam a possibilidade de uso do subsolo, desde que não atrapalhe as atividades na superfície; assim nas áreas urbanas será possível o proprietário ceder a superfície para alguém construir um edifício, enquanto no subsolo o proprietário poderá explorar teatros e cinemas (ver pú do 1369).
- B) vê seu terreno conservado pelo superficiário, que o vigiará da invasão de terceiros;
- C) e ainda ao término do prazo da superfície, o proprietário, ou seu herdeiro, poderá ficar com as construções e benfeitorias, de regra sem indenizar o superficiário (1375).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Vantagens para o superficiário: são evidentes, afinal há muitas pessoas precisando de um lugar para morar nas cidades e de terras para produzir no campo; e a superfície, como de regra os direitos reais, perduram por décadas, transmitindo-se aos herdeiros, sem possibilidade de desistência do proprietário, afinal a relação jurídica que se estabelece é entre o superficiário e a coisa, diferente da locação ou arrendamento, que é um contrato entre pessoas.
- Espécies da S: de edificação (construção, habitação, urbana) e de plantação (rural).
- Tempo da S: o CC exige superfície por tempo determinado, quanto tempo.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Limite: a S abrange parte do subsolo e o espaço aéreo do terreno razoáveis, úteis ao exercício, nos mesmos termos do nosso conhecido 1229. Mas não admite obra no subsolo, salvo se for expresso.
- Construções e benfeitorias: com a S, as plantações e construções pertencem ao superficiário e o solo ao proprietário, mas ao término da S tais acréscimos (benfeitorias) passam, via de regra, ao proprietário, sem qualquer indenização ao superficiário (1375).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Constituição da S: Por três modos:
- a) contrato: tal escritura pública será depois registrada no Cartório de Imóveis, que é diferente do Cartório de Notas, já falamos disso no semestre passado.
- b) testamento: José morre e deixa sua fazenda em superfície para João com a propriedade para Maria, fixando o prazo e o valor do aluguel pago pelo superficiário João para Maria. Este aluguel chama-se “canôn” e é facultativo (1370).
- c) usucapião: difícil na prática, pois se alguém tem a posse da construção ou da plantação, tem também a posse do solo, então com o tempo viria a adquirir a propriedade e não apenas a S do solo. Vai depender do animus do possuidor, se animus de dono ou animus de superficiário (ex: uma S celebrada por instrumento particular é nula, pois a lei exige instrumento público, mas passam dez anos e o superficiário permanece na coisa, vai terminar adquirindo a S pela usucapião, e pedir ao Juiz que assim declare por sentença – 1242).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Transmissão de Superfície: a S se transmite a terceiros, ou por ato entre vivos, ou por “mortis causa” (1372).
- Se a transferência se dá entre vivos cabe exercer o direito de preferência para tornar plena a propriedade e extinguir a superfície.
- Na transferência da superfície a terceiros, por qualquer título, inter vivos ou mortis causa, gratuita ou onerosamente, não se pode pagar ao proprietário nenhuma taxa (pu do 1372; essa taxa existe no aforamento de Marinha e se chama laudêmio).
- O proprietário pode exercer a preferência, mas não pode cobrar um percentual sobre a venda feita pelo superficiário a um terceiro.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Conteúdo da S: quais os principais direitos e deveres das partes no dir. real de superfície? Vejamos:
- - direitos do superficiário: 1) posse, uso e fruição do solo alheio, para construir ou plantar, na cidade ou no campo; 2) o dir de superfície pode ser alienado (vendido, doado, 1372) ou gravado (ex: fazer uma hipoteca), desde que pelo prazo máximo da superfície celebrada com o proprietário; 3) exercer a preferência se o proprietário quiser vender o imóvel a terceiros (1373).
- - deveres do superficiário: 1) utilizar o solo conforme contrato (1374; aqui está o jus abutendi do proprietário, então numa S para agricultura não se poderia usar a fazenda para pecuária ou criar camarão); 2) pagar o cânon (aluguel) ao proprietário se a S foi onerosa (1370); 3) devolver a coisa ao término do prazo; 4) conservar o imóvel, a construção, a plantação, inclusive proteger da invasão de terceiros; 5) pagar os tributos sobre o imóvel (1371); 6) dar preferência ao dono do solo caso queira transferir a superfície a um terceiro.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- - direitos do proprietário: 1) usar o restante do solo, inclusive o subsolo, desde que não atrapalhe as atividades na superfície (ex: garagem, teatro, boate, pú do 1369 e 1229); 2) receber o cânon se a S foi onerosa; 3) via de regra, direito às benfeitorias ao término da superfície, ficando com as melhorias sem indenizar o superficiário (1375); 4) conservar a posse indireta e valer-se das ações possessórias para defender a coisa, na inércia do superficiário (1199).
- - deveres do proprietário: 1) não perturbar ou impedir a construção ou plantação no seu terreno; 2) dar preferência ao superficiário caso queira vender o imóvel a terceiros.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Extinção do dir. real de superfície: 1) decurso do prazo determinado do 1369; 2) abandono ou renúncia do superficiário; 3) resolução do contrato por descumprimento dos deveres das partes; 4) por um distrato; 5) pela confusão, quando por ex, o superficiário é filho do proprietário e herda o imóvel; 6) por desapropriação do imóvel (1376); 7) pela destruição da coisa (ex: o mar alaga a fazenda dada em superfície).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- **USUFRUTO**

- Propriedade é uso + fruição + disposição;
- Superfície é uso + fruição e parte da disposição;
- Usufruto é uso + fruição;
- Uso é apenas uso e habitação é um mini-uso.
- Partes do usufruto: usufrutuário e nu-proprietário. Assim, numa coisa dada em usufruto o usufrutuário vai adquirir as faculdades de usar e fruir da coisa, enquanto o proprietário permanece com a disposição; como o proprietário fica despido da posse direta, administração, uso e fruição da coisa, ele é chamado de nu-proprietário, afinal a posse e o uso de uma coisa são mais visíveis do que a disposição; a posse que o nu-proprietário conserva é a posse indireta



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Conceito: usufruto é o direito real limitado de gozo ou fruição conferido durante certo tempo a uma pessoa, que a autoriza a ocupar a coisa alheia e a retirar seus frutos e utilidades (1394).
- É dir. real de gozo ou fruição, não é dir. real de garantia, nem é contrato com efeito real. O usufruto é mais amplo do que o uso e a habitação, e mais restrito do que a superfície.
- Tempo: usufruto é duradouro, o mais comum é o usufruto vitalício, enquanto viver o usufrutuário, pois o usufruto não se transfere, não pode ser vendido ou doado, nem inter vivos e nem mortis causa; o que pode ser cedido é o exercício do usufruto, mas não o direito real em si.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Usufruto é direito misto, pois incide sobre imóveis (ex: uma fazenda) e sobre móveis (ex: uma vaca/rebanho, da qual o usufrutuário pode explorar o leite e as crias). 1390, 1397.
- Fundamento: a função moderna do usufruto é servir como meio de subsistência no âmbito familiar.
- Exemplos de usufruto na atualidade:
- 1) com caráter alimentar: um pai tem um filho desempregado/complicado, então dá a ele em usufruto gratuito e vitalício uma casa pra ele viver, e o filho poderá morar lá e alugar um quarto nos fundos a um terceiro, vender as frutas do quintal, etc.;
- 2) para resolver problema de partilha: um casal tem filhos e apenas um imóvel onde moram; o casal resolve se divorciar, com quem fica a casa? Sugestão: o marido sai de casa e o casal transfere a propriedade da casa para os filhos com usufruto gratuito e vitalício para a mãe;



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

Extinção: o art 1410 traz os casos de extinção do usufruto, vamos comentá-los: I – extingue-se pela renúncia e morte, afinal o usufruto é intuitu personae e no máximo vitalício; é só a morte do usufrutuário que extingue o instituto, a morte do nu-proprietário não extingue, e seus herdeiros vão ter que respeitar o usufruto; II – pelo termo de sua duração; III – se a pessoa jurídica é usufrutuária, o prazo máximo são trinta anos; IV – ex: o filho atinge a maioridade e o pai perde o usufruto do 1689; V – se a coisa tinha seguro e foi destruída, o usufruto passa para a indenização, sub-roga-se na indenização, muda o objeto, de coisa para pecúnia, e o usufrutuário vai aplicar o dinheiro para ficar com os juros (= frutos civis = rendimentos, 1398), mas não com o principal (1407 e §§); VI – consolidação = confusão (ex: o pai dá a um filho o usufruto de um apartamento, então o pai morre e o filho herda o apartamento, consolidando nas suas mãos a propriedade plena, afinal direito real limitado na coisa própria é impossível); VII – o usufrutuário tem o dever de conservar a coisa, sob pena de resolução do usufruto; VIII – se o usufrutuário não usar a coisa, prescreve seu poder sobre a coisa no prazo de dez anos do 205.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- **Direitos Reais de garantia:** são a hipoteca, o penhor e a anticrese
- Conceito: direito real de garantia é aquele que confere a seu titular o privilégio de obter o pagamento de uma dívida com o valor do bem dado em garantia aplicado exclusivamente na satisfação dessa dívida.
- Características dos DRG:
 - - é direito absoluto: como todo direito real, porque se exerce erga omnes = contra todos, desde que tenha publicidade com o devido registro no cartório de imóveis (1227).
 - - é direito solene: o contrato tem várias formalidades do 1424; chama-se de especialização tal solenidade para identificar/especializar com precisão a dívida e a coisa dada em garantia.
 - - é direito acessório pois o principal é a dívida que o DRG garante; a nulidade do DRG não anula a obrigação principal, o contrário sim (art. 184).
 - - é típico porque exige previsão legal.
 - - tem sequela, assim o credor pode perseguir o bem para executá-lo, não importa com quem o bem esteja (ex: se A pega um empréstimo e dá uma fazenda em hipoteca a um banco, e depois A vende a fazenda a B, o banco poderá executar a fazenda de B caso A não pague a dívida, 1475).
 - - tem preferência*



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- **PENHOR**
- Não confundam penhor com penhora.
- Conceito de penhor: direito real de garantia sobre coisa móvel alheia cuja posse, no penhor comum, é transferida ao credor, que fica com o direito de promover a sua venda judicial e preferir no pagamento a outros credores, caso a dívida não seja paga no vencimento (1431).
- Em nosso país é a Caixa Econômica Federal que tem o monopólio do penhor comum. A Caixa avalia a jóia e empresta 80% do valor da jóia, cobrando juros mensais até o efetivo pagamento da dívida



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Espécies de penhor:
- 1 – Penhor comum ou convencional: é o penhor de jóias feito na CEF conforme já dito acima; celebra-se por contrato com as formalidades do 1424, e registro no Cartório de Títulos e Documentos (1432).
- Direitos do credor pignoratício: adquire a posse da coisa empenhada, e pode retê-la e executá-la para vendê-la judicialmente até ser ressarcido do valor emprestado (art. 1433)



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Deveres do credor pignoratício: guardar a coisa como depositário, conservando-a e devolvendo-a ao proprietário após o pagamento da dívida; deve também o credor entregar ao devedor o que sobrar do preço da coisa, na hipótese de sua venda judicial para pagamento da dívida. (Art. 1435).
- Direitos e obrigações do devedor pignoratício: se opõem aos direitos e deveres do credor. O devedor conserva a propriedade e posse indireta da coisa empenhada até pagar a dívida.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- 2 – Penhor legal: não depende de contrato, como o penhor convencional, mas sim é imposto pela lei nas hipóteses do art. 1467. Então o dono do hotel pode vender judicialmente a bagagem do hóspede para se ressarcir de eventuais diárias não pagas; é por isso inclusive que o preço das diárias fica exposto publicamente, muitas vezes acima do preço efetivo cobrado, afinal o hoteleiro está lidando com estranhos (vide 1468); idem o locador pode se apossar dos móveis do inquilino para se ressarcir de eventuais aluguéis não pagos (1469).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- 3 – Penhor Rural: subdivide-se em agrícola e pecuário;
- O penhor agrícola incide sobre culturas e plantações (1442) e o penhor pecuário sobre animais domésticos (1444).
- Ambos exigem contrato solene (1424), seja particular ou público, registrado no Cartório de Imóveis do lugar da fazenda (1438).
- 4 – Penhor Industrial: é o das máquinas e demais objetos do 1.447. Interessa ao Direito Comercial.
- 5 – Penhor Mercantil: é o das mercadorias depositadas em armazéns, conforme p.ú. do 1.447. Exige registro no Cartório de Imóveis do lugar do armazém (1.448).
- 6 – Penhor de direitos e de títulos de crédito: incide sobre o direito autoral ou sobre um cheque ou uma nota promissória (1451). Então o proprietário intelectual de obra autoral pode empenhá-la, afina o direito do autor, embora incorpóreo, também integra o patrimônio das pessoas. E tudo que é alienável é empenhável. O penhor de direitos exige registro no Cartório de Títulos e Documentos (1452). Já o penhor de título de crédito se perfaz pela tradição do título ao credor (1458).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- 7 – Penhor de veículos: é novidade do CC e é mais um instrumento para aumentar a venda de veículos, juntamente com o leasing, a venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária (1461). Aplica-se também a caminhões, lanchas, etc.
- Já navios e aviões sujeitam-se a hipoteca.
- Na prática a alienação fiduciária é mais utilizada por ser melhor para o credor, como veremos em breve. O penhor de veículos exige anotação no documento do veículo (1462).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Extinção do penhor: vejamos o art. 1436 e mais outras duas hipóteses:
- I – o penhor é direito acessório, assim a extinção da dívida, ou sua anulação, implica na extinção da garantia; se a dívida prescrever se torna obrigação natural, até pode ser espontaneamente paga (lembram?), mas a garantia se extingue.
- II – Perecimento da coisa: a garantia consiste numa coisa que, se perecer, extinguirá a própria garantia (ex: jóia empenhada que é roubada na Caixa; o banco perde a garantia e vai ter que indenizar o devedor após o pagamento da dívida; se a coisa tinha seguro o credor vai se sub-rogar na indenização: vide § 1º do 1425).
- III – se o credor pode perdoar a dívida, pode também dispensar a garantia; a renúncia da garantia não implica em renúncia do crédito, o credor está simplesmente demonstrando que confia no devedor (§ 1º do 1436). A renúncia da garantia é unilateral, independe de aceitação do devedor, enquanto a remissão do crédito exige aceitação, afinal pagar é um direito e o devedor sempre pode consignar o pagamento.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- IV – o penhor é direito real na coisa alheia; não se admite penhor na coisa própria; se o credor comprar/herdar/ganhar a coisa empenhada extingue-se a garantia, mas a dívida permanece.
- V – isso ocorre no processo de execução, se o devedor não pagar a dívida;
- VI – pela resolução da propriedade: então se o devedor dá uma coisa em garantia e depois vem a perder a propriedade sobre essa coisa, a garantia se extingue (ex: A herda uma jóia e dá essa jóia em garantia, só que depois se descobre que o testamento era falso, então A vai perder a jóia, vai ter sua propriedade resolvida/extinta).
- VII – pelo decurso do prazo pois algumas espécies de penhor têm prazo máximo (1439, 1466).*



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- **HIPOTECA**

- Conceito: direito real de garantia sobre coisa imóvel que se conserva em poder do devedor, tendo o credor o direito de, após o vencimento, penhorar o bem hipotecado e promover a sua venda judicial, preferindo a outros credores, observada a ordem de registro no Cartório de Imóveis.
- Destaca-se no conceito:
 - - imóveis: hipoteca é direito imobiliário, mas admite-se sobre navios e aviões em face de seu valor e tamanho, o que os torna facilmente individualizáveis.
 - - se conserva com o devedor: grande vantagem da hipoteca sobre o penhor comum; o devedor recebe o empréstimo e pode investir na sua fazenda/fábrica dada em garantia, para melhorar a produção. O devedor pode até vender o imóvel a terceiros, afinal o credor exerce sequela sobre o bem, não importa quem seja seu dono. (1475 e pú; 303 – aceitação tácita do credor hipotecário, afinal a garantia é a coisa e não a pessoa do devedor).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- - penhorar: então se o devedor não pagar a dívida, o credor vai executar o bem hipotecado, e durante a execução se faz a penhora; então a coisa hipotecada e empenhada (= penhor) sempre serão penhoradas no processo de execução para pagar o credor em caso de inadimplemento.
- - promover a venda: o credor exerce o jus vendendi após o vencimento; não pode o credor ficar logo com a coisa.
- - preferindo: trata-se do direito de preferência, também já explicado; a garantia real prefere às demais garantias civis na hipótese de insolvência do devedor.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- - ordem de registro: a hipoteca admite sub-hipoteca, ou seja, um imóvel pode ser hipotecado mais de uma vez ao mesmo credor ou a outrem mediante novo contrato, se o valor do bem for superior às dívidas que garante (ex: uma fazenda que vale cem pode suportar duas ou três hipotecas garantindo empréstimos de trinta, 1476).
- O mesmo bem pode ser objeto de várias hipotecas, mas em caso de inadimplemento será satisfeita inicialmente a hipoteca registrada em primeiro lugar (1493). O credor não pode deixar de registrar no Cartório de Imóveis. Cabe ao novo credor aceitar ou não um imóvel já com hipoteca anterior. A ordem é tão importante que até a hora do registro é necessária para fins de preferência (1494).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Características:
- - é direito acessório: porque garante uma dívida principal; não existe garantia sem uma obrigação principal.
- - é direito indivisível: já explicamos no art. 1421,
- - é direito imobiliário: incide sobre imóveis como já vimos no 1473, admitindo-se sobre o direito real de superfície (o superficiário pode hipotecar a superfície e o proprietário a propriedade nua) e também sobre construções iniciadas de edifícios/navios/aviões (se a coisa está no projeto ainda não pode ser hipotecada por se tratar de coisa futura); admite-se sobre navios e aviões, embora coisas móveis, porque são bens muito valiosos e facilmente individualizáveis/identificáveis; a hipoteca dos navios é regida pela lei 7652/88 e dos aviões pela lei 7565/86 (vide pú do 1473).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Sujeitos da hipoteca: o credor hipotecário e o devedor hipotecante que oferece a coisa hipotecada.
- Forma da hipoteca: contrato com as formalidades do 1424, além da outorga uxória (autorização do cônjuge, 1647, I) e mediante escritura pública (215, 1227).
- Prazo da hipoteca: a hipoteca exige um prazo (1424, II), prorrogável por até trinta anos; findo este prazo deverão ser celebrados novo contrato e nova especialização, mas se mantendo a preferência do registro anterior (1485 e 1498).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- Espécies:
- 1 – Hipoteca convencional: é a mais comum pois deriva do acordo de vontades, se originando do contrato com as formalidades já nossa conhecidas (1424).
- 2 – Hipoteca legal: não deriva de contrato mas da lei. É um favor da lei para proteger aquelas pessoas do art. 1489. A lei exige garantia de certas pessoas para prevenir eventuais prejuízos.
- Visa ao ressarcimento de eventuais prejuízos causados, em geral, por quem administra bens alheios (ex: o Estado tem hipoteca legal sobre os bens dos seus tesoureiros e fiscais, inc I – esta norma deveria ser mais aplicada pelos governantes;
- outro ex: a vítima tem hipoteca sobre os bens do criminoso para satisfazer os danos materiais e morais decorrentes do crime, inc. III). Para valer perante as partes não exige contrato, é automático, mas para valer perante terceiros é necessário sentença do Juiz para especialização (individualização do bem) e o registro no Cartório de Imóveis (1497 e CPC arts. 1205 a 1210).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- 3 – Hipoteca das vias férreas: compreende o solo, os trilhos, os terrenos marginais, as estações e os equipamentos, ou seja, todos os acessórios (1474, parte inicial). O registro deve ser feito no município da estação inicial da linha (1502). As estradas de ferro têm grande importância econômica, por isso que podem ser hipotecadas independentemente das terras que atravessem. Pena que em nosso país, principalmente no Nordeste, as ferrovias são tão poucas, o que leva ao desuso desta espécie de hipoteca.
- 4 – Hipoteca dos recursos naturais (1473, V, c/c 1230): por disposição legal e pela sua importância estratégica, as jazidas minerais pertencem à União que tem preferência na sua exploração; mas se o Governo Federal der autorização para um particular explorar, poderá haver hipoteca do produto da lavra; as pedreiras podem ser hipotecadas mais facilmente pois independem de concessão do Estado para exploração. Mais sobre este assunto em Direito Constitucional e Administrativo (vide depois art. 176 da CF).



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- EXTINÇÃO da hipoteca: vamos acompanhar inciso a inciso do art. 1499:
- I – a hipoteca é acessória, então extinta a obrigação principal, extingue-se a garantia.
- II – extinta a coisa (ex: navio hipotecado afundou) extingue-se a garantia, salvo se a coisa tinha seguro ou alguém foi responsável pelo perecimento (§ 1º do 1425 – ocorre a sub-rogação na indenização, mas de qualquer modo a hipoteca se extingue pois não pode incidir sobre pecúnia).
- III – resolvendo-se o domínio extinguem-se os direitos reais concedidos na sua pendência (revisem resolução da propriedade; ex: alguém compra uma casa com cláusula de retrovenda (505) e efetua uma hipoteca, porém depois vem a perder a casa porque o vendedor exerceu a opção de recobrá-la, vai se extinguir assim a hipoteca, 1359, e o credor poderá cobrar a dívida antecipadamente).
- IV – o credor pode renunciar ao crédito, quanto mais à garantia; a renúncia à garantia deve ser expressa e é um sinal de que o credor confia no devedor, então o credor hipotecário transforma-se em mero credor quirografário.
- V – a remição é com “ç”; a remissão com dois “s” da dívida significa extinção da obrigação (inc. I) e a remissão da garantia significa renúncia (inc. IV). Remição com “ç” é o resgate do bem, liberando o bem do ônus pagando a dívida que o bem garante; visa mais extinguir o gravame do que a dívida. Vocês verão isso em processo civil e também no 1481. Ainda no 1478: o credor da 2ª hipoteca pode remir a 1ª hipoteca, pagando a dívida ao 1º credor e sub-rogando-se no seu crédito contra o devedor comum, a fim de que o imóvel não seja alienado. Tanto no 1478 como no 1481 existe remição, só que a do 1481 é que efetivamente libera o imóvel, pois o 1478 apenas extingue a 1ª hipoteca.



DIREITOS REAIS NA COISA ALHEIA

- VI – arrematação e adjudicação do imóvel são atos finais da ação de execução para satisfazer o credor, assunto que vocês vão estudar em processo civil.
- VII – por sentença que anule a hipoteca caso, por exemplo, o contrato não atenda ao 1424 ou o devedor hipotecante não tenha legitimidade por faltar outorga uxória.
- VIII – pela prescrição da dívida: a dívida não cobrada em dez anos (205) transforma-se em obrigação natural, mas a garantia se extingue.
- XIX – pela confusão/consolidação: se o credor comprar/herdar/ganhar o bem hipotecado a garantia se extingue, afinal não pode haver hipoteca em bem próprio; lembrem-se que estamos estudando os direitos reais na coisa alheia (jura in re aliena), então não pode haver garantia na coisa própria, salvo a alienação fiduciária, que veremos na próxima aula, e tem natureza jurídica controvertida.
- X – pela perempção: é o decurso do prazo máximo da hipoteca de trinta anos, salvo fazendo-se nova especialização (1485 e 1498). A hipoteca legal não tem prazo, persiste enquanto persistir a situação que a originou.
- Extinta a hipoteca por qualquer destes motivos, deverá ser cancelado o registro no Cartório de Imóveis (1500)



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

O que é alienação, o que é alienar? Podemos definir como ato de transferir o domínio da propriedade.

Tradição – quais os modos de aquisição da propriedade?

A tradição pode ser efetiva, simbólica e ficta.

O que é propriedade resolúvel?

Ocorre quando a propriedade é a resolução do negócio jurídico, dada em garantia.



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

○ Conceito:

- O código Civil brasileiro disciplina a propriedade fiduciária no caput do art. 1361, dispõe que:
 - “ **Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.**”
- **É modalidade de direito real sobre coisas alheias.**



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

○ Modos de Constituição:

- O registro do contrato no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor para que seja conferido a existência legal de propriedade fiduciária.
- Ou, em se tratando de veículos, o registro do contrato é a repartição competente para seu licenciamento com anotações no certificado de registro (Código de Trânsito Brasileiro, Art. 121)



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- **O CONTRATO DEVE TER A FORMA ESCRITA, PODENDO O INSTRUMENTO SER PÚBLICO OU PARTICULAR E CONTER (Art. 1.362 cc):**
- O total da dívida ou sua estimativa;
- O prazo ou época do pagamento;
- A taxa de juros, se houver;
- A descrição da coisa objeto de transferência, com os elementos indisponíveis à sua identificação.



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

○ DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE (DEVEDOR)

- a) Ficar com a posse direta da coisa (§2º do Art. 1.361 cc, ler) e o direito eventual de reaver a propriedade plena, com o pagamento da dívida;
- b) Purgar a mora, em caso de lhe ser movida ação de busca e apreensão;
- c) Receber o saldo apurado na venda do bem efetuada pelo fiduciário para satisfação de seu crédito;
- d) Responder pelo remanescente da dívida, se a garantia não se mostrar suficiente;
- e) Não dispor do bem alienado, que pertence ao fiduciário
- f) Entregar o bem, em caso de inadimplemento de sua obrigação.



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- **DO INADIMPLEMENTO...(Art. 1.364cc)**
- Fica o credor obrigado a vender o bem, aplicando o preço no pagamento de seu crédito, acréscimos legais, contratuais e despesas, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.
- Para esse fim, pode ajuizar a **AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO** contra o devedor, a qual poderá ser convertida em ação de depósito, caso o bem não seja encontrado.



PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- **DECLARA NULA A INSERÇÃO DE CLÁUSULA NO CONTRATO...(Art. 1.365 cc):**
- Que permita ao credor ficar com a coisa contratual (Pacto Comissário). Se o devedor , cumpre-lhe promover as medidas judiciais mencionadas.
- A nulidade, que é *ipso iure*, atinge somente a cláusula comissório, permanecendo o restante do contrato.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- A AFG é muito usada na aquisição de automóveis e máquinas, semelhante ao leasing e à venda com reserva de domínio. Só que a AFG tem mais vantagens para o credor, por isso é a preferida do mercado, através de contratos de adesão.
- Conceito: AFG é um contrato pelo qual o devedor fiduciante transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel de um bem móvel para garantir o pagamento da dívida contraída, com a condição de, ao ser liquidada a dívida, o devedor recuperar a propriedade plena do bem transferido (1361).



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- Ficção jurídica: esta aquisição que o consumidor faz e transfere para o credor é mera ficção jurídica, não ocorre na prática.
- Natureza jurídica: é controvertida. Trata-se de direito real de garantia, só que a garantia é na coisa própria, e não na coisa alheia/do devedor, como os demais direitos reais de garantia. O banco, conforme o já lido 1361, torna-se proprietário resolúvel da coisa. Apesar de estarmos estudando os jura in re aliena (direitos na coisa alheia), a AFG é um direito real na coisa própria.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- Características:
- - é negócio jurídico autônomo/principal, não é acessório, a AFG existe por si só.
- - a posse do devedor é na condição de depositário, sujeito assim à prisão por até um ano caso descumpra seus deveres (1363).
- - o credor é proprietário, mas independentemente de tradição, pois a coisa é entregue ao devedor. (exceção ao 1267).
- - o contrato de AFG é formal/solene via instrumento particular (1362 e § 1º do 1361); não exige escritura pública mas também não pode ser verbal.
- - o devedor não pode alienar a coisa a terceiros, pois é mero possuidor, já o banco pode vender sua propriedade resolúvel, sem alterar as condições para o consumidor. Se o devedor alienar será preso como depositário infiel. A lei precisa ser dura para não dar margem a fraudes.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- Objeto: a AFG do CC se aplica a móveis identificáveis e duráveis (ex: carros, máquinas, lanchas, etc...). A AFG para imóveis é regulada pela lei 9.514/97 e está ainda se desenvolvendo.
- Obrigação do credor fiduciário/banco: transferir a propriedade da coisa ao consumidor após o pagamento integral do preço; se o banco não transferir, o consumidor pode exercer a seqüela para, através do Juiz, adquirir a propriedade do bem que tem apenas posse.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- Direito do credor fiduciário/banco: 1) vender a coisa caso as prestações não sejam pagas (1364 – observem que a lei autoriza até a venda extrajudicial, o que é muito ágil para o banco que não fica com o carro parado, se deteriorando, em pátios pela cidade), sendo vedado o pacto comissório (1365, 1428), mas admitindo-se posterior dação em pagamento mediante acordo (pú do 1365 e pú do 1428). 2) Se mesmo vendida a coisa não satisfizer o crédito (ex: o carro está muito estragado), outros bens do devedor serão executados, por isso o devedor deve acompanhar a venda para obter um melhor preço (1366). 3) O banco pode também alienar o bem a terceiros, mesmo que as prestações do devedor estejam em dia, embora vá alienar apenas a propriedade resolúvel e a posse indireta. 4) Caso o devedor entre em insolvência (= falência), não há risco para o credor pois o bem não estará sujeito ao concurso dos outros credores do devedor, já que o bem é de propriedade do credor fiduciário.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- Obrigação do devedor fiduciante/consumidor: pagar as prestações e conservar a coisa, usando-a para o seu devido fim, como depositário que é.
- Direito do consumidor: adquirir a propriedade da coisa após pagar todas as prestações, podendo reivindicar a coisa de quem a detenha, exercendo sequela.
- Conclusão: a AFG é juridicamente controvertida, perigosa para o consumidor, mas de grande importância econômica e muito ágil em termos processuais. Trata-se sem dúvida da mais eficiente forma de garantia de proteção ao crédito existente no direito brasileiro.



PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- NA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS – CONTRATO PRELIMINAR OU PROMISSÓRIO
- A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL É SUA ESPÉCIE, QUE VERIFICADOS ALGUNS PRESSUPOSTOS, GERA, A FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR, O DIREITO REAL DE ADQUIRIR O IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO.
- O ARTIGO 1º DA LEI 649/49: "OS CONTRATOS, SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO, DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NÃO LOTEADOS, CUJO PREÇO TENHA SIDO PAGO NO ATO DA SUA CONSTITUIÇÃO OU DEVA SÊ-LO EM UMA OU MAIS PRESTAÇÕES DESDE QUE INSCRITOS EM QUALQUER TEMPO, ATRIBUEM AOS COMPROMISSÁRIOS DIREITO REAL Oponível a TERCEIROS E LHEs CONFERE O DIREITO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA"



PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- A LEI 6766/79 CRIOU OS MESMOS DIREITOS NOS CONTRATOS REFERENTES A IMÓVEIS LOTEADOS: ART. 25. SÃO IRRETRATÁVEIS OS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA, CESSÕES E PROMESSAS DE CESSÃO, OS QUE ATRIBUAM DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E, ESTANDO REGISTRADOS, CONFIRAM DIREITO REAL Oponível a terceiros.
- O CÓDIGO CIVIL INCORPOROU A NORMATIVA NOS ARTIGOS 1.417 E 1.418
- ART. 1.417. MEDIANTE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, EM QUE SE NÃO PACTUOU ARREPENDIMENTO, CELEBRADA POR INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, E REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, ADQUIRE O PROMITENTE COMPRADOR DIREITO REAL A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.



PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- ISSO EQUIVALE A DIZER QUE, SE O VENDEDOR DESISTIR, NA HORA DE ASSINAR A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, QUE NADA MAIS É QUE O CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA, O COMPRADOR PODERÁ REQUERER AO JUIZ A OUTORGA DA ESCRITURA COM A CONSEQUENTE ADJUDICAÇÃO.
- ADJUDICAÇÃO É AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR ATO JUDICIAL.



PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- PARA QUE O COMPRADOR TENHA ESSE DIREITO, SÃO ESSENCIAIS ALGUNS REQUISITOS.
- O CONTRATO PROMISSÓRIO NÃO PODERÁ CONTER CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO.
- DEVE SER ASSINADO PELO VENDEDOR E SEU CÔNJUGE E REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS.



PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- SE O CONTRATO PRELIMINAR NÃO ESTIVER REGISTRADO O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO DE ADJUDICAR O IMÓVEL, EXECUTANDO O CONTRATO PROMISSÓRIO.
- SÓ QUE ESTE DIREITO SERÁ CREDITÍCIO, NÃO SENDO Oponível erga omnes.
- NÃO CONSISTIRÁ EM DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO, NÃO SENDO VÁLIDO CONTRA TERCEIROS DE BOA-FÉ
- Súmula Nº 84 - E admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

