

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Professor Alexandre Fernandes

Princípios dos direitos reais

1. princípio da aderência, especialização ou inerência – estabelece um vínculo ou uma relação entre o sujeito e a coisa, não dependendo da colaboração de nenhum sujeito passivo para existir; nos direitos pessoais, o vínculo obrigacional existente entre credor e devedor confere ao primeiro o direito de exigir a prestação prometida.

2. princípio do absolutismo (Eficácia Erga Omnes) – os direitos reais exercem-se "*erga omnes*" (contra todos), que devem abster-se de molestar o titular; surge daí o *direito de seqüela* (ou "*jus perseguendi*"), isto é, de perseguir a coisa e de reivindicá-la em poder de quem quer que esteja (ação real), bem como o *direito de preferência* (ou "*jus praeferendi*"); os direitos obrigacionais, por não estabelecerem vínculo dessa natureza, resolvem-se em perdas e danos e não se exercem contra todos, mas em face de um ou alguns sujeitos determinados (ação pessoal).

3. princípio da publicidade ou da visibilidade – os direitos reais sobre imóveis só se adquirem depois da *transcrição* no Registro de Imóveis, do respectivo título; sobre móveis, só depois da *tradição*; sendo oponíveis "*erga omnes*", faz-se necessário que todos possam conhecer os seus titulares para não molestá-los; a *transcrição* e a *tradição* atuam como meios de publicidade da titularidade dos direitos reais; os pessoais ou obrigacionais seguem o princípio do consensualismo: aperfeiçoam-se com o acordo de vontades.

4. princípio da taxatividade – o número dos direitos reais é limitado, taxativo (são somente os enumerados na lei - "*numerus clausus*"); no direito das obrigações não há essa limitação; existe um certo número de contratos nominados, previstos no texto legal, podendo as partes criar os chamados inominados; basta que sejam capazes e lícito o objeto; assim, contrapõe-se à técnica do "*numerus clausus*" a do "*numerus apertus*", para a consecução prática do princípio da autonomia da vontade.

5. princípio da tipificação ou tipicidade – os direitos reais existem de acordo com os tipos legais; são definidos e enumerados determinados tipos pela norma, e só a estes correspondem os direitos reais, sendo pois seus modelos; nos obrigacionais, ao contrário, admitem-se, ao lado dos contratos típicos, os atípicos, em número ilimitado.

6. princípio da perpetuidade – a propriedade é um direito perpétuo, pois não se perde pelo não-uso, mas somente pelos meios e formas legais: desapropriação, usucapião, renúncia, abandono etc; já os direitos obrigacionais, pela sua natureza, são eminentemente transitórios: cumprida a obrigação, extinguem-se; não exigido o seu cumprimento dentro de certo lapso de tempo, prescrevem.

7. princípio da exclusividade – não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa; no caso do usufruto, por ex., o usufrutuário tem direito aos frutos enquanto o nu-proprietário conserva o direito à substância da coisa; no condomínio, cada consorte tem direito a porções ideais, distintas e exclusivas.

8. princípio do desmembramento – conquanto os direitos reais sobre coisas alheias tenham possivelmente mais estabilidade do que os obrigacionais, são também transitórios; desmembram-se do direito matriz, que é a propriedade, constituindo os direitos reais sobre coisas alheias; quando estes se extinguem, o poder que residia em mão de seus titulares (como no caso de morte do usufrutuário) retorna novamente às mãos do proprietário (princípio da consolidação).

Características dos direitos reais

1 Direito de Sequela

É o vínculo de subordinação da coisa e da pessoa. Esse vínculo vem alicerçado em dois princípios:

- Princípio da aderência: segundo o qual o titular do direito real pode ir atrás do bem aonde quer que ele se encontre (princípio positivo);
- Princípio da ambulatoriedade: segundo o qual todos os ônus da coisa (ex. tributos, despesas condominiais) a acompanham (princípio negativo).

2 Privilégio

O crédito real não se submete à divisão, tendo em vista a existência de ordem entre os credores. Aquele que primeiro apresentar o crédito será o credor privilegiado.

3 Prescrição Aquisitiva

Somente no direito real a passagem do tempo poderá gerar aquisição de direitos.

4 Bem certo, determinado e existente

Em decorrência do princípio da veracidade registral, o bem deve ter características de certo, determinado e existente.

Classificação dos Direitos Reais

1ª CLASSIFICAÇÃO

1 Direito real sobre coisa própria

O único direito real sobre coisa própria é a propriedade, que confere o título de dono ou domínio. Normalmente, a propriedade é ilimitada ou plena, conferindo poderes de uso, gozo, posse, reivindicação e disposição.

2 Direito real sobre coisa alheia

É o desmembramento do direito real sobre coisa própria. Poderá somente ser temporário, visto que, dentro do princípio da elasticidade, a coisa tende a voltar à situação original, que é a propriedade plena. Divide-se em três grupos:

- *Direito real de fruição:* é o desmembramento em relação ao uso da coisa. Pode ser enfiteuse, servidão, usufruto, uso e habitação.
- *Direito real de garantia:* é o desmembramento em relação à disposição da coisa (limita o direito de dispor da coisa). Se não cumprida a obrigação principal, o credor irá dispor da coisa. Pode ser hipoteca, penhor e anticrese.
- *Direito real de aquisição:* é o desmembramento do direito de aquisição. O titular transmite a propriedade para terceiros, paulatinamente. Pode ser compromisso irrevogável de compra e venda, e alienação fiduciária em garantia.

2ª CLASSIFICAÇÃO

- a) Direito de posse, uso, gozo e disposição: propriedade.
- b) Exteriorização do domínio: posse.
- c) Direito de posse, uso, gozo e disposição sujeitos à restrição oriunda de direito alheio: enfiteuse.
- d) Direitos reais de garantia: penhor, hipoteca e alienação fiduciária.

- e) Direito real de aquisição: promessa irrevogável de venda.
- f) Direito de usar e gozar do bem sem disposição: usufruto e anticrese.
- g) Direito limitado a certas utilidades do bem: servidão, uso e habitação.

