



DIREITO CIVIL IV

AULA 1: Direito das coisas

CONCEITO
E CARACTERÍSTICAS

1

DT REAIS X OBRIGACIONAIS

2

CLASSIFICAÇÕES

3

4

OBJETO E SUJEITOS

OBRIGAÇÃO
PROPTER REM

5


Teoria do Direito das Coisas

O direito das coisas, como todo o Direito Civil, vem sofrendo grandes transformações nos últimos anos.

São fatores que influenciam tais modificações:

- ✓ Constitucionalização do Direito Privado;
- ✓ Limitações à autonomia privada;
- ✓ Função social das coisas;
- ✓ Alteração das relações pessoais e creditícias;
- ✓ Virtualização da apropriação (bens imateriais e coletivos)
- ✓ Surgimento de novos sujeitos de direitos



- 
- **Você consegue perceber a importância da propriedade em nossa vida cotidiana?**

Em um mundo capitalista, a apropriação de bens, seu uso, negociação e disposição são a base de inúmeras relações sociais.

Quantas ações de seu dia hoje envolveram a relação com algum bem apropriado?

1. Conceito de Direito das Coisas

- ✓ Segundo Clóvis Beviláqua (2003, p. 9), o direito das coisas seria “o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”.
- ✓ Na visão de Flávio Tartuce (2017, p. 2), “O Direito das coisas é o ramo do Direito Civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas (tudo aquilo que não é humano) determinadas, ou mesmo determináveis”.



1. Conceito de Direito das Coisas

Em resumo: Segundo Tartuce, as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas seriam o conteúdo do direito das coisas.

Beviláqua tem entendimento semelhante: o conteúdo de tais direitos seriam as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação humana

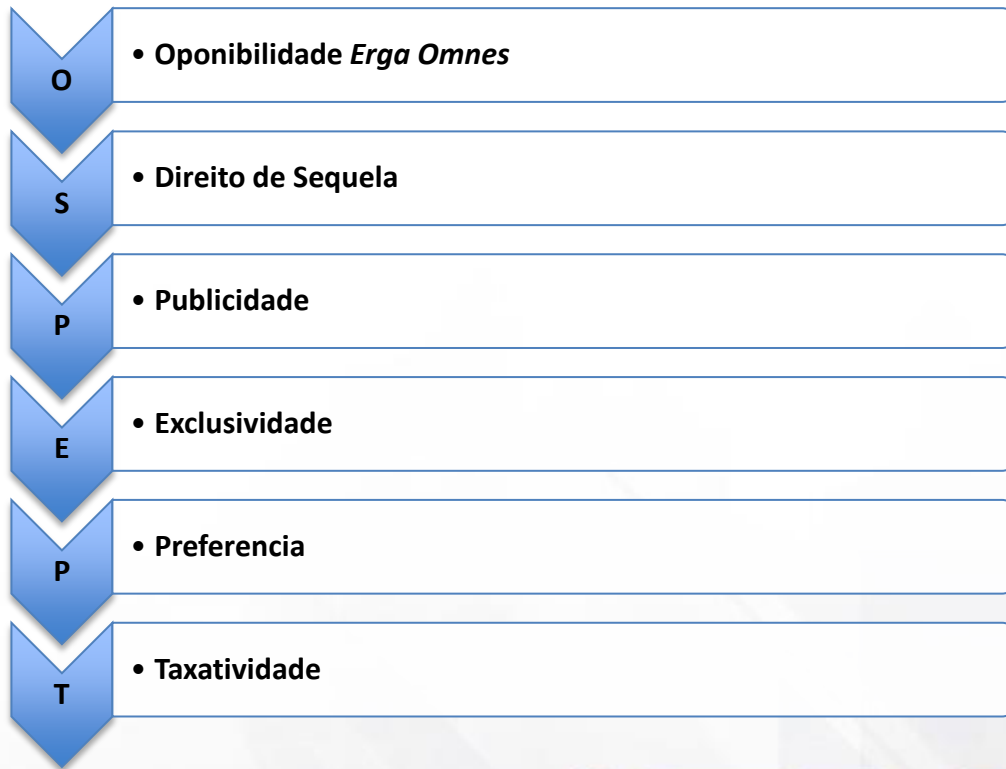
Frise-se: os Direitos Reais são entendidos pela doutrina como uma espécie do gênero “Direito das Coisas

Conceito de Direito REAIS

- ✓ Flávio Tartuce (2017, p. 5) define os direitos reais como sendo “relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade”



1.1 Características dos Direitos Reais



1.1 Características dos direitos reais

Oponibilidade erga omnes

A oponibilidade erga omnes impõe à coletividade um dever geral de abstenção. Em decorrência dessa característica, devem as outras pessoas se abster de interferir no exercício de poderes do titular de um direito real sobre a coisa objeto deste.

Tal característica é o que explica o fato de tais direitos serem exercidos contra todos, não importa se contra pessoa natural, pessoa jurídica de direito privado ou de direito público.

Direito de sequela (jus perseguendi)

A sequela decorre do princípio da aderência, tendo em vista que o direito real adere à coisa, estabelecendo um vínculo que não se desliga dela.

O direito de sequela decorre da oponibilidade erga omnes, haja vista que o titular do direito real pode exercer o seu direito contra qualquer pessoa, reivindicando a coisa de quem quer que a detenha.

1.1 Características dos direitos reais

Publicidade

A publicidade é um requisito essencial para a aquisição de titularidade de um direito real

A publicidade quanto à constituição de tais direitos se dá por meio da tradição, quando o seu objeto é um bem móvel (art. 1.226 do Código Civil), e por meio do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, quando o seu objeto é um bem imóvel (art. 1.227 do Código Civil).

Exclusividade

A característica da exclusividade decorre do fato de não ser possível a incidência de dois ou mais direitos reais de igual conteúdo, ao mesmo tempo, sobre o mesmo bem

Pode haver vários titulares, mas apenas um direito

Nada impede que recaiam dois ou mais direitos reais, ao mesmo tempo e sobre o mesmo bem, de conteúdos diferentes

Exceção: direito de hipoteca (CC, art. 1476)

1.1 Características dos direitos reais

Preferência

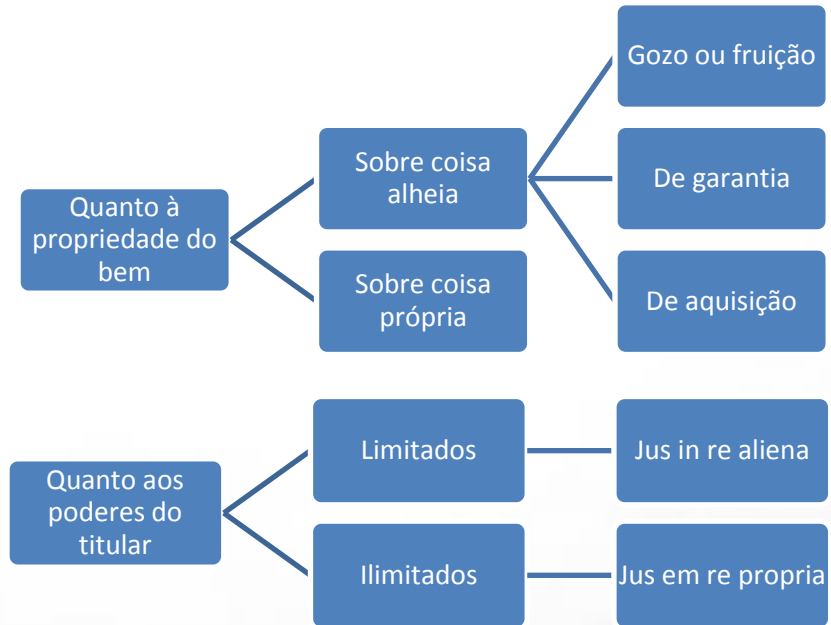
A preferência é característica predominante em relação aos direitos reais de garantia, conferindo ao titular do direito real de garantia o privilégio de ter o seu crédito satisfeito prioritariamente, em detrimento do titular de um crédito de natureza real pessoal, conforme disposto no art. 961 do Código Civil.

Na hipótese do concurso de credores se estabelecer entre titulares de direitos reais de garantia sobre o mesmo bem (ex.: várias hipotecas sobre o mesmo imóvel), prevalece o direito ao crédito por parte daquele que registrou o direito real com antecedência (art. 1.477 do CC).

Taxatividade dos direitos reais e princípio numerus clausus

Assim, por sua inserção no regime de ordem pública, os direitos reais são de enumeração taxativa, *numerus clausus*, ou seja, em número determinado na legislação, em rol pormenorizado constante no art. 1.225 do Código Civil.

2. Classificação dos direitos reais



3. Direitos Reais x Direitos Pessoais

Teorias negativistas

Não há diferença entre direitos pessoais e direitos reais. Os direitos reais não passam de técnica jurídica para restringir comportamentos. Esta teoria não é mais aceita pela doutrina moderna.

3. Direitos Reais x Direitos Pessoais

Teoria realista (clássica)

Para os realistas, o direito real deve ser entendido como o poder imediato da pessoa sobre a coisa, sem a existência de qualquer intermediário.

Não se poderia admitir a existência de uma relação jurídica entre sujeitos, como se tem no direito obrigacional, mas sim entre sujeito e objeto. (GOMES, 2012, p. 11)

Isso acontece porque, no caso dos direitos reais, existiria sujeito ativo – representado pelo titular de tal direito – e objeto – coisa suscetível de apropriação pelo homem –, mas não haveria um sujeito passivo.

Os realistas admitem que há um direito subjetivo oponível erga omnes, mas rejeitam a ideia de que haja, em abstrato, um sujeito passivo indeterminado.

3. Direitos Reais x Direitos Pessoais

Teoria personalista

Defende a existência de uma relação jurídica de direito real estabelecida, ainda que indiretamente, entre sujeitos, não sendo essa a principal diferença entre esses direitos e os direitos obrigacionais.

Para os personalistas, os três elementos de uma relação jurídica podem ser identificados em relação aos direitos reais: o sujeito ativo, representado pelo titular de tal direito; o objeto, coisa suscetível de apropriação pelo homem; e o sujeito passivo, o qual, em decorrência da característica da oponibilidade erga omnes, seria representado pela coletividade (sujeito passivo indeterminado) (GOMES, 2012, p. 12)

O vínculo se estabelece de forma direta do sujeito ativo com a coisa e somente indiretamente com a coletividade

Direitos Pessoais

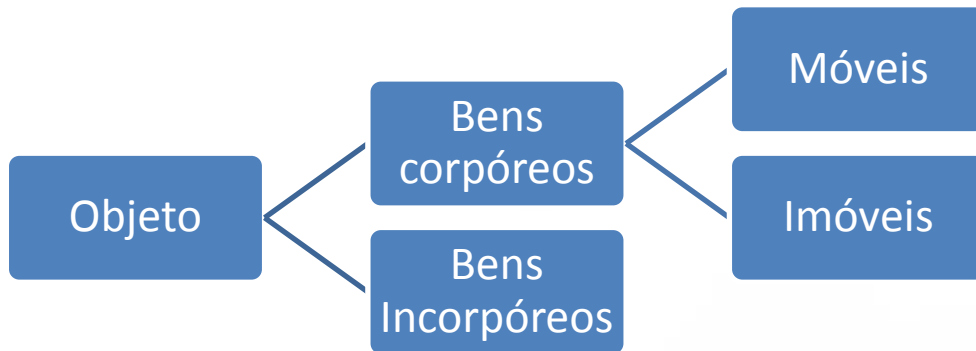
- Relativos (eficácia entre as partes)
- Vincula a pessoa do credor à pessoa do devedor
- Possuem sujeito passivo determinado: devedor
- Conteúdo positivo
- A coisa é objeto mediato da relação
- O exercício se dá pelo intermédio de outro sujeito
- Relação transitória
- Atipicidade

Direitos Reais

- Absolutos (eficácia erga omnes)
- Vincula o titular à coisa
- Possuem sujeito passivo indeterminado
- Conteúdo negativo
- A coisa é objeto imediato da relação
- O exercício se dá sem intermediários
- Relação permanente
- Tipicidade



4. Objeto e Sujeitos



O direito real pode também ter por objeto as produções do espírito humano nos domínios das letras, das artes, das ciências ou da indústria. Fala-se então em propriedade literária, artística, científica e industrial. É importante frisar que os direitos de propriedade intelectual têm sido entendidos atualmente como direitos *sui generis*, pois envolvem conteúdo patrimonial (com fortes características de direito real) e conteúdo extrapatrimonial.

4. Objeto e Sujeitos

Sujeito ativo: titular do direito subjetivo absoluto sobre o bem. Pode exercer o direito de sequela e será sempre possuidor (ainda que, dependendo do desdobramento da relação possessória, seja possuidor indireto).

Sujeito passivo: sobre quem recai o dever de respeito ao exercício do direito pelo sujeito ativo. Conforme já visto anteriormente, diz-se que na relação de direito real há sujeição passiva universal.

5. Obrigações Propter Rem

- ✓ Não são consideradas direitos reais, mas trata-se de obrigações, tendo para alguns autores (GONÇALVES, 2016, p. 40-41) natureza jurídica híbrida ou mista, por se inserirem entre os direitos reais e os direitos obrigacionais
- ✓ São obrigações contraída em função da aquisição de um direito real. Decorrem da lei (ex lege) e não da vontade do titular do direito (ex voluntate).
- ✓ São chamadas de obrigações ambulatórias, pois acompanham a coisa.
- ✓ Podem constituir obrigações positivas ou obrigações negativas.
- ✓ a pessoa do devedor será determinada apenas pela titularidade do direito real, impondo-se a assunção da referida obrigação a todos os que sucedam ao titular do direito real na posição transmitida.
- ✓ *Propter rem* x ônus reais



CASO CONCRETO

Antônio celebrou contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel com Ricardo, em 02 de fevereiro de 2016, tendo por objeto seu apartamento situado no bairro do Recreio, no Rio de Janeiro, no valor de R\$ 800.000,00. A escritura não foi registrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Diante da inadimplência desde o ano de 2014, o condomínio ajuíza a Ação de Cobrança (referente às cotas condominiais em atraso), em face do promitente vendedor, que alega ilegitimidade passiva. Sustenta Ricardo (promitente vendedor) que a promessa de compra e venda já teria transferido a responsabilidade pelo pagamento da cota condominial ao promitente comprador, e que a propriedade do bem imóvel fora transferida no ano de 2016 para Antônio.

- a) A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais tem qual natureza jurídica?
- b) No Código Civil Brasileiro há algum dispositivo legal acerca da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais que possa ser utilizado pelo condomínio, na respectiva ação ajuizada? Explique a sua resposta com a devida fundamentação.
- c) Na hipótese narrada, pode-se afirmar que houve transferência da propriedade do bem imóvel, mediante o contrato celebrado entre Antônio e Ricardo? Explique sua resposta com a devida fundamentação.

CASO CONCRETO

Sobre as obrigações *propter rem* **é correto afirmar que:**

- a. São obrigações que constituem verdadeiros direitos reais, uma vez que existem em função da existência desses. Portanto, o titular do direito real, será o titular da obrigação *propter rem*.
- b. Renúncia ao direito real libera sempre o renunciante da obrigação *propter rem*.
- c. Ocorrendo a transferência da coisa sobre a qual incide uma obrigação *propter rem*, esta estará automaticamente extinta.
- d. São obrigações de natureza ambulatoria, o que significa afirmar que a titularidade acompanha sempre o direito real, como é o caso do IPTU e da taxa de condomínio.
- e. Para a caracterização da obrigação *propter rem* importa identificar quem era o seu titular à época do fato gerador.

CONTEÚDO DA PRÓXIMA AULA

POSSE

- ✓ Evolução histórica, conceito e características
- ✓ Teoria subjetivista E Teoria objetivista
- ✓ Distinção entre posse, propriedade e detenção
- ✓ Classificação da posse e suas características
- ✓ Natureza jurídica: controvérsias
Composse

