

DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA

Fernando, AZEREDO¹
Marcia, FERNANDES²

RESUMO: O presente trabalho irá demonstrar que o ordenamento jurídico brasileiro elenca vários direitos e deveres que são imputados aos que por várias situações, Se valerem do exercício legal de usufruir o bem alheio.

PALAVRAS-CHAVE: Direito real sobre coisa alheia; deveres; obrigações; fruição.

ABSTRACT: The present work will demonstrate that the Brazilian legal system elenco several rights and duties that are imputed to those that by several situations, They use the legal exercise of enjoying the property of others.

KEYWORDS: Real right about something else, duties; obligations; fruition.

INTRODUÇÃO O direito real sobre coisas alheias é um estudo que nos ensina as muitas maneiras de usufruir determinado bem mesmo que não o pertença, mas que, com o consentimento do dono e com o respaldo da lei, é possível se valer das oportunidades que a vida apresenta.

1 CONCEITO

Direitos reais sobre coisa alheia são direitos que o titular tem em relação ao bem pertencente à outra pessoa, por força do desmembramento do direito real de propriedade, em virtude das funções inerentes ao domínio. São três e se dividem em categorias:

Direitos reais de fruição: uso, usufruto, habitação, servidão, direito de superfície e enfiteuse; embora esse último não esteja mais previsto no Código Civil de forma sistematizada, o instituto continua a existir, tanto sob o regime jurídico do direito administrativo, como para anfiteseuses e subenfiteuses constituídas antes da entrada em vigor do Código Civil; Direitos reais de garantia; penhor hipoteca e anticrese; Direitos reais de aquisição.

2 DIREITOS REAIS DE FRUIÇÃO

Os direitos reais de fruição permitem ao seu titular o exercício das funções inerentes ao domínio, conforme sua natureza jurídica, porém sempre sem o poder de disposição da coisa, o proprietário da coisa passa a ter o domínio limitado. Todos os direitos de fruição pressupõem averbação junto ao registro do imóvel.

¹ Docente do curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: 196be1@hotmail.com

² Acadêmica do sexto período do curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: marcia f33@yahoo.com

USO

É o direito real de fruição em que o usuário poderá exercer o direito de uso da coisa, mas sem poder perceber seus frutos para fim diverso de uso familiar ou próprio. O usuário não pode ceder ou locar a coisa, que apenas pode ser utilizada para seu uso diferente do uso privado de sua família. É um direito personalíssimo, inalienável, impenhorável e intransferível.

USUFRUTO

Também é um direito real de fruição em que o usufrutuário poderá exercer o direito de uso e fruição dos bens acessórios obtidos a partir da coisa. É um usufruto de servidão pessoal, que limita o exercício de propriedade, uma vez que o titular dela não poderá exercer a posse e a percepção dos frutos. Admite-se também o usufruto de bens móveis e imóveis.

O usufrutuário tem a posse direta da coisa e o direito de usá-la, administrá-la e perceber os frutos. O usufrutuário deve inventariar os bens que lhe foram dados em usufruto. O usufrutuário não pode alterar a destinação da coisa, tem a obrigação de conservar a coisa e arcar com tais despesas. Os frutos pendentes à época da extinção do usufruto são de titularidade do nu-proprietário, assim como os frutos civis que venceram em data posterior ao término do usufruto. O usufrutuário deverá devolver a coisa no estado em que a recebeu.

Extingue-se o usufruto:

- por término do prazo final;
- por cessação da coisa;
- por destinação diversa da coisa;
- por morte do usufrutuário;
- por consolidação;
- por prescrição;
- por renúncia do direito, pela destruição da coisa;
- pela extinção da pessoa jurídica usufrutuária;
- pela culpa do usufrutuário;
- pela não utilização da coisa.

HABITAÇÃO

É um direito real de fruição em que o habitante pode utilizar do imóvel gratuitamente para fins de moradia própria ou de sua família. O habitante deve ocupar o imóvel pessoalmente. É proibido ao habitante efetuar locação ou cessão, mesmo gratuita, do bem. É possível a concessão do direito real de habitação a mais de uma família.

SERVIDÃO

É um direito real de fruição constituído pela lei ou pela vontade das partes, em favor de um prédio dominante, sobre outro prédio serviente, pertencente a donos diferentes. Os pressupostos da servidão são o gravame sobre um prédio, averbação desse ônus no registro imobiliário e o benefício a pessoa que não é titular dele. A servidão possui como características, a alienação, a indivisibilidade e se não houver termo final é vitalícia.

Extingue-se a servidão por:

- confusão;
- renúncia do proprietário do prédio dominante;
- desconstituição judicial;
- desapropriação;
- supressão de obras que lhe deram causa;
- ocorrência de abandono;
- ocorrência de fato de terceiro;
- ocorrência do resgate da servidão.

3 DIREITOS REAIS DE GARANTIA

São direitos reais de garantia aqueles que vinculam um determinado bem ao pagamento de uma dívida. Somente se constitui o direito de garantia por meio do registro e somente pode aliená-lo quem o pode dar em garantia. O credor pignoratício e o credor hipotecário tem o direito de excussão, ou seja, de apreensão da coisa para vendê-la pelo não adimplemento da dívida. O bem dado em garantia pode se sujeitar à remição, se for recomprado.

PENHOR

É o direito real de garantia do pagamento de uma dívida que recai sobre um bem móvel. Pode decorrer de lei ou de um negócio jurídico. Aplicam-se ao penhor as regras existentes para os direitos reais de garantia. O credor pignoratício tem a posse direta da coisa empenhada, podendo defendê-la de terceiro por meio dos interditos possessórios, no entanto, no caso de penhor agrícola, o bem empenhado ficará em poder do devedor pignoratício, por força da cláusula constituto (constituto possessório).

O prazo máximo de penhor agrícola é de três anos e o de pecuniário é de quatro anos. O credor pignoratício poderá exercer o direito de retenção da coisa empenhada até o pagamento da dívida.

É nula a cláusula que estabelece que a coisa deva ficar com o credor se a obrigação for descumprida. Se a coisa empenhada tiver mais de um proprietário, todos deverão anuir para que a garantia tenha perante eles plena validade e eficácia. É cabível a indenização em prol do credor pignoratício por vício do bem empenhado.

Admite-se o penhor:

- de título de crédito público ou privado;
- industrial, sobre aparelhos ou equipamentos usados na produção;
- de veículo, cujo prazo máximo é de dois anos, admitida uma prorrogação.

Os casos de extinção do penhor são:

- extinção da obrigação principal;
- renúncia creditícia;
- perecimento do bem;
- confusão;
- remição;
- adjudicação;
- venda do penhor autorizado pelo credor;
- resolução da propriedade.

HIPOTECA

É um direito real de garantia do pagamento de uma dívida que recai sobre um bem imóvel. Existem três tipos de hipoteca: a legal, fixada pela lei, a judicial, determinada pelo juiz e a voluntária, estabelecida em negócio jurídico.

Aplicam-se à hipoteca as regras constantes do regime jurídico dos direitos reais de garantia. A hipoteca legal deve ser inscrita e especializada junto ao registro imobiliário. A especialização da hipoteca legal deve ser renovada a cada vinte anos. O adquirente de imóvel hipotecado tem o prazo de trinta dias para promover sua remição. Admite-se a pluralidade de hipotecas sobre um mesmo bem, não podendo o credor da segunda hipoteca executar o imóvel antes de vencida a primeira hipoteca. Na hipoteca de coisa comum, é indispensável à concordância de todos os co-proprietários, salvo se o bem for divisível. É nula a cláusula de não hipotecar.

O credor hipotecário pode insurgir contra a penhora do bem hipotecado, se promovido por outra pessoa. Admite-se a cédula hipotecária, com o título representativo da hipoteca, no Sistema Financeiro de Habitação e em hipotecas em prol de instituições financeiras securitárias.

Os casos de extinção da hipoteca são:

- extinção da obrigação principal;
- destruição da coisa;
- renúncia do credor;
- remição;
- prescrição;

- adjudicação;
- resolução da propriedade.

ANTICRESE

É um direito real em que o credor conserva a posse direta da coisa, podendo perceber seus frutos para, desse modo, amortizar o pagamento da dívida. A anticrese pode coexistir com a hipoteca. O credor anticrético pode arrendar o bem a terceiro. O credor anticrético não possui o direito de preferência para adquirir o bem, mas pode obter a remição da coisa.

O credor anticrético deve prestar contas ao proprietário da coisa e também responde por danos causados a ela, bem como por frutos e rendimentos que deixarem de existir, se tiver agido com culpa.

4 DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

São direitos que possibilitam a seu titular aquisição iminente ou futura da propriedade definitiva do bem. Os direitos reais de aquisição concedidos por meio de compromisso de compra e venda de imóvel tornam desnecessária a celebração do contrato definitivo de compra e venda. O contrato de compromisso de compra e venda do imóvel deverá conter a averbação junto ao cartório de registro de imóveis, a cláusula de irrevogabilidade e cláusula de irretroatividade que são elementos que caracterizam esse direito real. Admite o Código Civil a concessão dos direitos reais de aquisição, ainda, por meio de contrato de alienação fiduciária em garantia.

CONCLUSÃO

No termino da presente pesquisa, fica evidente, que todo o exercício de cidadania deve estar pautado na lei e ser obedecido, respeitando o limite de cada um no que tange a liberdade e o direito do próximo.

REFERÊNCIAS

Lisboa, Roberto Senise .Direito Civil de A a Z Edição 2008. Editora Manole. Barueri-São Paulo

Nery Junior, Nelson. Direito Civil II, Título III Editora Revista dos Tribunais,2013 São Paulo.