

Disciplina: DCV 312 – Direitos Reais
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti
Segunda avaliação – 24.XI.16
Turma 11 – Prova A



1. De acordo com o jurista Venuleio, a posse obtida de maneira viciada pode ser invocada contra estranhos (D. 41,2,53). A afirmação é corroborada pelo jurista Paulo, segundo o qual pouco importa se a posse for justa ou injusta, uma vez que o possuidor sempre será protegido diante do não possuidor (D. 43,2,17). O direito brasileiro corrobora semelhante modo de pensar?

R. Sim. De acordo com o art. 1.210 do Código Civil, o possuidor será tutelado em detrimento de terceiros, ainda que o poder de fato sobre a coisa tenha sido obtido de maneira injusta. A posse injusta cede passo à posse justa, conforme se depreende da leitura do art. 1.211 do mesmo diploma legal. O vício que a macula, entretanto, não aproveita a terceiro que pretenda se valer da coisa.

2. Suponha que certo direito real de superfície tenha sido regularmente constituído pelo prazo de 20 (vinte) anos, tendo em vista a construção e posterior exploração comercial de dado edifício. Na escritura pública, devidamente registrada, as partes tomaram o cuidado de estabelecer prazos para as diferentes fases da obra. Em particular, foi convencionado que os trabalhos deveriam iniciar 6 (seis) meses após a conclusão do negócio. Passado 1 (um) ano, o superficiário limitou-se a empregar o imóvel como um estacionamento. Nesse contexto, que providência pode tomar o contratante prejudicado para assegurar seu direito como proprietário?

R. O proprietário pode pôr fim ao direito real de superfície por desvio de finalidade, conforme previsto no art. 1.374 do Código Civil.

3. O art. 2.502 do Código Civil argentino dispõe que: “*Os direitos reais só podem ser criados pela lei. Todo contrato ou disposição de última vontade que constituir outros direitos reais, ou modificar os que por este Código se reconheçam, só valerá como constituição de direitos pessoais, se como tal puder valer*”. A regra constante da legislação argentina encontra aplicação no direito brasileiro no que concerne à propriedade?

R.: Sim. Os direitos reais são *numerus clausus* e a extensão dos poderes conferidos aos seus titulares é fixada pela lei. Restrições convencionais, portanto, têm efeitos meramente obrigacionais e não podem vincular os futuros proprietários. Raciocinar em sentido

contrário implicaria conferir eficácia real aos direitos pessoais, o que, todavia, não é permitido aos particulares sem que haja expressa previsão legal nesse sentido.

4. “*Usucapião. Posse decorrente de mera liberalidade e tolerância do proprietário do imóvel. Inadmissibilidade do reconhecimento do domínio [...]*” (RT 761:389). A ementa transcrita encontra fundamento no direito brasileiro em vigor?

R: Sim, pois a usucapião requer a posse como dono, o que, efetivamente não ocorre se o exercício de direitos sobre a coisa pressupõe a liberalidade e tolerância do proprietário. Por outras palavras, a posse do interessado em usucapir não excluía o titular do bem e, por conseguinte, não poderia mesmo conduzir à aquisição da propriedade.

5. Determinado empresário rural celebra contrato de penhor agrícola para garantir o financiamento que lhe foi concedido por certa instituição financeira. Na semana seguinte, firma contrato de penhor das mesmas máquinas e instrumentos de agricultura junto a credor diverso, com o intuito de obter a complementação dos recursos necessários à produção prevista para o ano seguinte. Qual crédito será efetivamente garantido pelo penhor, se as coisas dadas em garantia forem alienadas a terceiro?

R. Será garantido o crédito cujo contrato for registrado em primeiro lugar, nos termos do art. 1.438 do Código Civil. Sem o registro, o contrato de penhor somente vincula as partes e, portanto, não poderá ser oposto a terceiros.