



1. Determinado imóvel é alienado em hasta pública, para satisfazer certa dívida contraída pelo nu-proprietário. O que ocorre com o direito de usufruto nessa hipótese?

R. Nada. Por se tratar de direito real, o usufruto deve ser respeitado pelo adquirente. A única alteração é a mudança do nu-proprietário.

2. No direito romano clássico, era usual a estipulação que permitia ao credor pignoratício e hipotecário se apropriar do bem dado em garantia em caso de inadimplemento (D. 20,1,16,9). Tal cláusula encontra abrigo no direito brasileiro atualmente em vigor?

R. Não. O pacto comissório é vedado no direito brasileiro, conforme disposto no art. 1.428 do Código Civil.

3. Por que a celebração de um compromisso de compra e venda pode ser mais vantajosa para o adquirente do que a contratação de uma compra e venda a prazo?

R. Por que o registro do compromisso de compra e venda confere direito real de aquisição, ao passo que a compra e venda a prazo somente é dotada de eficácia obrigacional.

4. “O princípio da consensualidade *significa que para a constituição ou transmissão do direito real basta normalmente o acordo das partes, pelo que a celebração do contrato acarreta logo a transferência do direito real [...]. A transferência ou constituição do direito real é consequentemente imediata e instantânea. Logo no momento da celebração do contrato, o adquirente torna-se titular do direito objecto desse mesmo contrato*” (MENEZES LEITÃO, Luís Manuel de. *Direitos reais*, Coimbra, Almedina, 2009, pp. 28/29). No que diz respeito à transmissão dos direitos reais, o “princípio da consensualidade” referido no excerto encontra aplicação no direito brasileiro?

R.: Não. No direito brasileiro, o consenso não é suficiente nem à constituição, nem à transmissão dos direitos reais. Designadamente no que concerne à transmissão, os imóveis reclamam o registro e os móveis a tradição.

5. “O condomínio ou compropriedade é a forma anormal da propriedade” (BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, v. III, 6ª ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1942, p. 172). No condomínio tradicional, quais são os direitos conferidos ao condômino para pôr fim à anormalidade de que cogitava o jurista?

R. São os direitos cujo exercício conduz à extinção do regime de condomínio, a saber: a divisão ou a alienação forçada, conforme a coisa seja divisível ou indivisível.