

PRINCIPAIS PONTOS DE DIREITOS REAIS

Artigos escritos pelos discentes da
UniDrummond

Organizadores:

Profa. Me. Andréa Zambaloni

Prof. Me. Gleibe Pretti

2020

APRESENTAÇÃO

Incentivar os nossos discentes a escrever e ter interesse em divulgar seus conhecimentos, não tem alegria maior, para nós que somos professores.

A oportunidade que as ferramentas tecnológicas nos oferecem, nos dias de hoje, facilita a junção de diversos textos, das mais variadas fontes, mas com o objetivo único de proliferar o conteúdo.

Agradeço a Unidrummond, por essa oportunidade, assim como, na pessoa da Coordenadora, Professora Andrea, sempre muito atenciosa com os alunos e todos que trabalham com ela.

Especialmente, aos nossos alunos, os quais, sem eles, nada disso seria possível! Parabéns a cada um, muito orgulho de vocês!

Que essa iniciativa se espalhe e que demais IES e professores adotem de forma institucional.

Outono de 2020

Professor Gleibe Pretti

Breve currículo dos organizadores:

Andréa Araujo Diniz Matos Zambli

Mestre em Políticas Públicas pela Universidade de Mogi das Cruzes (UMC - 2019); possui especialização em Direito e Processo do Trabalho pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2005). Atualmente é professora do Unidrummond. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Instituição do Direito; Direito do Trabalho; Processo do Trabalho; Direito de Família; Direito Sucessório; Direito Administrativo; Direito Empresarial; Direito Digital e Ensino à Distância. Ministra a disciplina Direito Empresarial na Pós Graduação de MBA em Gestão Empresarial no Grupo Educacional Drummond. Coordenadora do Curso de Direito do Centro Universitário Carlos Drummond de Andrade.

Gleibe Pretti

Doutorando pela UNIMAR- Universidade de Marília- Tese: Aplicação da arbitragem na área trabalhista.

Mestrado Concluído pela- UnG- Univeritas (2017).

Pós Graduado em Direito Constitucional pela UNIFIA- UNISEPE.(2015).

Pós Graduado em Direito e Processo do Trabalho pela UNIFIA- UNISEPE (2015).

Graduado, em Direito, pela Universidade São Francisco (2002).

Sociólogo pela Faculdade Paulista São José.(2016).

Pós-graduando em educação e novas metodologias de ensino EAD, pela Estácio, término do curso em novembro de 2020,

Graduando em história- Faculdade Sumaré.

Advogado, Professor do Centro Universitário Estácio- graduação e pós graduação em direito (matérias: direito e processo do trabalho direito

civil 3 contratos, introdução ao estudo de direito e prática),

Coordenador da pós graduação, lato sensu, do Centro Universitário Estácio de Sá (SP), nas áreas de Direito e Processo do Trabalho, Direito Constitucional, Direito Administrativo, Prática Civil e Contratos,

Professor da graduação, em direito, na Unidrummond.

Professor da graduação da Campos.Salles, em direito

Elaborador do projeto pedagógico- YDUQS- Estácio- Nova matriz curricular;

Professor convidado de cursos como: Curso NEAF, LFG, dentre outros;

Árbitro do Ministério da Cultura (Minc).

Autor de mais de 64 livros na área trabalhista, dentre outros (ed. LTR, ícone, campus, saraiva, Campus, barros e fischer, jeffe, Chronus , etc.).

Autor de diversos artigos científicos, na revista dos tribunais, em direito do trabalho, assim como artigos na revista educação pela UnG-SER.

Professor especializado para preparatório do exame da OAB, assim como ENADE.

Abaixo, descrevo alguns dos livros publicados de nossa autoria, nos últimos 3 anos (2018 e 2020):

Comentários à lei sobre a reforma trabalhista. Ed. LTR. 2017.

Prática Trabalhista com modelos de peças e contratos. Ed. LTR 2018. Advocacia trabalhista preventiva editora Itr. Direito processual do trabalho editora Itr. E-social na prática com modelos de contratos editora Itr. Segurança e medicina do trabalho com exercícios laborais editora Itr.

Prática Trabalhista para a 2ª Fase da OAB. ED. LTR 2017.

Manual sobre a reforma trabalhista. Ed. Jefte. 2017.

Cálculos Trabalhista Teoria e Prática. Ed. Imperium 2016.

As Lacunas da Reforma Trabalhista. Ed. Ícone. 2017.

Arbitragem no contrato de trabalho conforme a reforma trabalhista. Ed. LTR 2018. CLT comentada. Ed. Ícone. 2016. 3ª edição.

Justa Causa. Ed. LTR. 2017. Remuneração, FGTS e Jornada de trabalho. Ed. LTR. 2017. Roteiro das audiências trabalhistas após a

reforma. Ed. LTR. 2018. Direito Eleitoral. Ed. Alfacon. 2017.

Direito Contratual do Trabalho. Ed. LTR. 2018.

Trabalhador intermitente na prática. Ed. LTR. 2018.

Como elaborar os cálculos trabalhistas após a reforma. Ed. LTR. 2018.

Tel: 11 982073053

Email: professorgleibe@gmail.com

ÍNDICE

DIREITOS REAIS- HIPOTECA- Glauciene
Oliveira Dos Reis

PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO ?-
Denise de Castro

DIREITO DE LAJE- Greice Ignacio

DIREITO DE LAJE- Ágatha Giovanna Freire

DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR
DE IMÓVEL- Luciene Marrero Soares

DIREITOS REAIS- HIPOTECA

Glauciene Oliveira Dos Reis

CEL:(11)95899-9095.

RESUMO

O Presente Trabalho trata-se de Direitos Reais, mais precisamente da Hipoteca prevista no artigo 1.225 da Lei N° 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil) inciso IX, que é a garantia de um bem imóvel (aqueles que não podem ser transportados sem que altere a sua substância) a um credor, seja banco ou uma pessoa. A Hipoteca Convencional é a que mais ocorre no Brasil, no caso quando os contratos são firmados entre o devedor e credor, há também outros tipos de Hipoteca como a Legal, pouco usada no Brasil e a Judiciária ou Judicial que por meio da justiça que hipoteca o bem imóvel do réu.

Palavras-Chaves: Hipoteca, Brasil, Direitos Reais, Código Civil.

ABSTRACT

This Work deals with Real Rights, more precisely the Mortgage provided for in article

1.225 of Law No. 10,406 of January 10, 2002 (Civil Code) item IX, which is the guarantee of immovable property (those that cannot be transported without changing its substance) to a creditor, either bank or person. The Conventional Mortgage is the one that most occurs in Brazil, in the case when the contracts are signed between the debtor and creditor, there are also other types of Mortgage such as Legal, little used in Brazil and the Judiciary or Judicial that through justice that mortgage the defendant's immovable property.

Keywords: Mortgage, Brazil, Real Rights, Civil Code.

INTRODUÇÃO

A Hipoteca, de origem Latim Hypotheca, é uma forma de garantir a dívida com um imóvel, este trabalho retrata deste bem imóvel (Residência). É necessário compreender a diferença entre bens imóveis e móveis no que se tange se será penhorado ou se será hipotecado, ao decorrer do trabalho iremos ver com clareza as distinções, o que é devidamente uma hipoteca, seus tipos, objetos, bem como se há pluralidade de hipotecas no Brasil de acordo

com as nossas fontes de direito e com o Código Civil Brasileiro de 2002 .

1.ORIGEM DA HIPOTECA

Para falarmos de Hipoteca é necessário saber a sua origem, bem como onde está instituída na legislação. A Palavra Hipoteca do latim Hypotheca deriva do grego é uma garantia real extrajudicial para bens imóveis e equiparados, que é bem do devedor ou de terceiros. A Origem da Hipoteca está contestada na doutrina especializada do Direito Romano, sendo assim, há doutrinadores que creem na teoria que o surgimento da Hipoteca adveio dos gregos devido a palavra Hypotheca de origem grega e por ter sido primitivamente usado nesta civilização. Há doutrinadores do Direito Romano que acreditam que a origem da Hipoteca nasceu na civilização romana, nos Praedia Subdita vel Subsignata, que no caso é considerada um direito de garantia real romano mais não é precisamente uma hipoteca.

A Origem do termo Hipoteca é grega, porém a origem da Hipoteca propriamente dita é romana. Para Fontana, Ghislene Rodrigo (2007):

“No Período Clássico, antes mesmo da utilização do termo Hypotheca, os romanos já tratavam desta garantia real que se baseava na convenção entre as partes sem haver transferência da posse, sob a denominação de pignus conventum, em contraposição ao pignus datum, onde havia a transferência da posse ao credor”.

A Hipoteca está inserida no Código Civil (CC), ramo de direito privado, no título II dos Direitos Reais, Capítulo Único Disposições Gerais, Artigo (Art) 1.225: são direitos reais – IX: a hipoteca.

De acordo com o Manual de Direito Civil, 2015:

“Direitos Reais – conjunto de categorias jurídicas relacionada à propriedade, descrita inicialmente no art 1.225 do CC direitos reais formam o conteúdo principal do direito das coisas, mas não exclusivamente, eis que não existem institutos que compõe a matéria e que não são direitos reais” (Tartuce, 2015, p. 671).

A Lei 11.481/2007 conhecida como a Lei da Regularização Fundiária inseriu outras categorias no rol do art 1.225 do CC que também pode ser objeto de Hipoteca:

“Observe-se que a lei 11.481 de 31 de Maio de 2007, introduziu duas novas categorias de direitos reais sobre coisa alheia: a concessão

de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, que também podem ser objeto de hipoteca, conforme a nova redação que foi dada ao art 1.473 do CC, assim já se percebe, de imediato que a lei pode criar, sucessivamente, outros direitos reais” (Tartuce, 2015, p. 674).

Observando o disposto do art 1.225 do CC podemos perceber que o seu rol não é taxativo e sim exemplificativo:

“De toda a sorte, mais do que isso, sabe-se que a autonomia privada, conceituada como o direito que a pessoa tem de regulamentar os próprios interesses, é tida como um dos principais regramentos do direito civil contemporâneo. A influência da autonomia privada para os direitos das coisas, do mesmo modo, pode trazer a conclusão de que o rol constante do art 1.225 do CC não é taxativo, mas exemplificativo, eis que a vontade humana podem criar novos direitos reais” (Tartuce, 2015, p. 671).

1.1.O QUE É HIPOTECA

A Hipoteca é a forma de garantir um pagamento de uma dívida com um imóvel, exemplificando a pessoa endividada hipoteca a sua própria casa como garantia. No Brasil está

é a principal modalidade de financiamento imobiliário, pois quando se fala de financiamento imobiliário não há dúvidas que está se tratando de uma hipoteca, por mais que, esta expressão não aparece frequentemente nas publicidade das instituições financeiras. “A Hipoteca é o direito real de garantia sobre coisa alheia com maior repercussão prática, recaindo sobre bens imóveis (em regra) e não havendo transmissão da posse da coisa entre as partes” (Tartuce, 2015, p. 829).

O bem hipotecado fica em nome de quem pegou empréstimo, porém é firmado um contrato que garanta o direito do credor a ele em caso de falta de cumprimento de uma obrigação, ou seja inadimplência.

As partes da Hipoteca são: O Credor (Credor Hipotecário) que tem o benefício do crédito e do direito real, em outras palavras quem irá receber. E o Devedor aquele que irá dar a coisa em garantia, podendo ser o próprio devedor ou terceiro.

Segundo Maria Helena Diniz (2015), citado por Flávio Tartuce (2015, p. 829): “Só com o registro da Hipoteca no livro n°.2 ter-se-á a publicidade do ato e a fixação da data do nascimento do direito real, com eficácia erga omnes, estabelecendo o direito de sequela e a ordem de preferência. Daí a célebre frase de

Lacerda de Almeida “Hipoteca não registrada é hipoteca inexistente”.

Os Registros e averbações terão de seguir a ordem que lhe forem atribuídas, observando a sua numeração sucessiva no protocolo de registro no livro I conforme o Art 1.493 “Caput” do CC: "Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo". Este número de ordem denota a propriedade e além do mais a preferência entre as hipotecas (Parágrafo Único do mesmo artigo).

O Registro da Hipoteca é feito na matrícula do imóvel para que seja público, ou no cada um dele, se houver outro bem. Não se deve registrar duas hipotecas ou uma hipoteca e outro direito real (Ex. Usucapião) no mesmo dia, sobre o mesmo imóvel e ainda face de pessoas diferentes, exceto quando as escrituras do mesmo dia indicarem a hora na qual foram lavradas. Na Hipoteca enquanto o devedor paga o seu financiamento ele ainda poderá usufruir normalmente do imóvel (aqueles não suscetíveis de movimentação própria ou por força alheia. Sem que altere sua substância). Deste modo, diferencia-se Hipoteca de Penhor.

O Penhor se aplica a bens móveis (aqueles que alguém pode levá-los sem que altere sua substância). Por exemplo um relógio de ouro é entregue como garantia ao credor enquanto a dívida não esteja paga. Ainda se tratando de Hipoteca é importante saber que é um direito indivisível. Por mais que o devedor pagou a maior parte do saldo da dívida ou não a quite, o devedor perderá o imóvel (o bem hipotecado).

Na Hipoteca o credor poderá executá-la mesmo se o imóvel não for mais do antigo devedor. Exemplo: Uma pessoa compra uma casa hipotecada poderá perdê-la caso o antigo dono (Devedor) ficar inadimplente Art 1.473 a 1.505 do CC.

2.TIPOS DA HIPOTECA

Convencional ou Voluntária: Está é comumente usada, firmada entre credor e devedor (em comum acordo) englobando os contratos comerciais de financiamento que utilizam um imóvel como garantia.

Legal: Está previsto na Lei, que tem por objetivo prevenir ou compensar possíveis prejuízos, não necessita de autorização do devedor.

Judicial ou Judiciária: Esta é determinada pelo juiz que em favor da outra parte hipoteca bem imóvel do réu para garantir o cumprimento da obrigação final.

Pré-Pagas: São Naturais como as outras, entretanto são pagas anualmente.

3.OBJETO DA HIPOTECA

Como já dito o objeto da Hipoteca são bens imóveis, porém pode ser coisas corpóreas ou incorpóreas, de modo que possa ser alienáveis. Vale sobrepor que a Hipoteca já constituída e transmitidas entre vivos só será adquirida com o devido registro no cartório de acordo com o art 1.227 do CC: "Os Direitos Reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no cartório de registro de imóveis dos referidos títulos (art. 1.245 e 1.247) salvo os casos expressos este código". E se, este registro não conter veracidade ou não exprimir, poderá o interessado reclamar que anule ou retifique.

Os imóveis, acessórios dos imóveis e conjuntamente com eles, o domínio direto, o domínio útil, as estradas de ferros, os recursos naturais (independente do solo onde se acham), navios, aeronaves, o direito de uso

especial para fins de moradia, direito real de uso e assim sucessivamente podem ser objeto de Hipoteca nos moldes do art 1.473 do CC e os incisos seguintes, bem como as acessões, melhoramentos, construções do imóvel instituídos no art 1474 do CC: "A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel". Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

4.PLURALIDADE DE HIPOTECA OU SUB-HIPOTECA

No Direito Civil Brasileiro admite também o fato de já ter constituído uma Hipoteca no imóvel e construir uma nova Hipoteca sobre o mesmo imóvel, sua validade será registrada na conservatória do registo predial: "O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor" (Art. 1.476 Código Civil, 2002, Brasil).

5.REMIÇÃO, NULIDADE, INEFICÁCIA E EXTINÇÃO DA HIPOTECA:

5.1 REMIÇÃO

A Extinção da Hipoteca pode se dar pela Remição, assim disposto no art 1.499, V, a Remição da Hipoteca concebe a determinadas

peças o liberamento de imóvel onerado desde que haja o pagamento do valor devido, sendo assim:

“A Remição da Hipoteca é o direito concedido a certas pessoas, de liberar o imóvel onerado, mediante pagamento da quantia devida, independente do consentimento do credor. O direito a remoção compete: Ao próprio devedor; ao credor da segunda hipoteca e ao adquirente do imóvel hipotecado”(Carlos, Robson, 2015).

EMENTA:

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CEF). CONTRATO DE FINANCIAMENTO. INADIMPLÊNCIA DO MUTUÁRIO. REMIÇÃO DA HIPOTECA. EXISTÊNCIA DE DÉBITO REMANESCENTE.

DEMONSTRAÇÃO. INSCRIÇÃO DO NOME DO DEVEDOR NOS CADASTROS DE INADIMPLENTE INDENIZAÇÃO DESCABIDA.

- É Improcedente a pretensão indenizatória do mutuário que, ciente do montante da dívida relativa ao financiamento habitacional, requer a quitação integral do valor do débito, embora tenha efetuado, tão somente o valor referente à remição da hipoteca.
- Correta, portanto, a atitude da credora ao inscrever o nome do mutuário inadimplente

em órgão de restrição ao crédito, não havendo que se falar em indenização por dano moral.

- Sentença Confirmada.
- Apelação desprovida. (TRF-1,2001,on-line)

5.2.NULIDADE

Há casos de nulificação de uma hipoteca já instituída, ou seja, uma hipoteca que através de um instrumento inválido se tornou nula, de acordo com Kerschner, Elenice (2020):

“Uma hipoteca constituída através de um instrumento inválido nulifica a hipoteca uma vez que não poderá subsistir sem o referido instrumento, nem por outra maneira poderá ser provada. E como o instrumento essencial à constituição e a prova do ato negocial, com a sua nulidade ter-se-á a do negócio”.

EMENTA:

SFH.LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 308 DO STJ NULIDADE DA HIPOTECA.

- Há legitimidade passiva da (CEF) e da caixa seguradora pois são beneficiárias dos gravames. Hipotecários que se pretenda anular.