

Consultor Imobiliário Robson Carlos

**REFLEXOS DOS BENS INCORPÓREOS NO DIREITO
IMOBILIÁRIO**

SÃO PAULO

2015

• CONSIDERAÇÕES SOBRE DIREITO IMOBILIÁRIO

Para entender o Direito Imobiliário, é preciso entender o Direito de maneira geral, isso por que, o Direito são as regras necessárias para conviver em sociedade, os princípios e a ciência que regula os fenômenos sociais, por meio de normas criadas para conceber os valores de uma sociedade, num determinado tempo e espaço.

O Direito Imobiliário é o ramo do direito privado que disciplina vários aspectos da vida privada.

O direito das Coisas, tais como, a posse, as várias formas de aquisição e perda da propriedade, o condomínio, os contratos reais o aluguel, a compra e venda, a troca, a doação, a cessão de direitos, a usucapião, os financiamentos da casa própria, as incorporações imobiliárias, o direito de preferência do inquilino, o direito de construir, o direito de vizinhança, o registro de imóveis, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel, faz parte da ciência dos Direitos Imobiliários.

É importante frisar ainda, os ensinamentos do Ilustre Thiago Machado Burtet, que conceitua o Direito Imobiliário como,

Sendo o ramo do Direito que trata dos bens imóveis. Como se sabe, o mercado imobiliário é um grande gerador de capital no País. Movimenta a economia em muitos aspectos, gerando empregos, renda, impostos e, por consequência, o desenvolvimento. Dessa forma, esse mercado faz surgir infinitas relações, que devem ser orientadas pelo Direito. (MACHADO BURTET, 2012, p. 11).

Neste passo, não basta entender o Direito Imobiliário apenas no âmbito de bens imóveis, mas, faz-se necessário entender, também, os reflexos dos e dos bens imateriais, incorpóreos, intangíveis, ainda que se trate de bens móveis, conforme os ensinamentos do professor Flavio Tartuce,

Apesar de ser categorização que remonta ao século passado, a construção é interessante, uma vez que leva em conta tanto os bens corpóreos ou materiais quanto aqueles incorpóreos ou imateriais. Sendo assim, a título de ilustração, os direitos de autor e outros

direitos de personalidade também poderiam ser objeto de uma propriedade especial, com fortes limitações. (TARTUCE, 2014, p. 114).

E para se aprofundar um pouco mais neste campo, nada melhor do que conhecer bem o Direito Civil que apresenta diversas subdivisões como: Obrigações, Direito de Empresa, Direito de Família, Direito das Sucessões e Direito das Coisas, no qual se inclui o Direito Imobiliário, como objeto deste trabalho o estudo das pessoas, os bens, as relações das pessoas com estes bens, até chegar-se aos Direito das Coisas, Direitos Reais, e por consequência a propriedade e os reflexos dos bens incorpóreos no direito imobiliário.

- **Conclusão**

O ordenamento jurídico é uma estrutura complexa, constituída de regras, mas, também, de valores e de princípios, ou seja, já existem, mas que precisam ser respeitados com mais praticidade. Assim, o direito real, ou direito das coisas, é definido como o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a **bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais)** suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo.

Procurar caminhos mais eficazes a serem adotados em uma sociedade que muda constantemente os costumes, se torna uma discussão quase que sem fim, e, por essa e outras razões, que se busca nas doutrinas e jurisprudências, meios que talvez não resolva o problema, mas que amenizam a insegurança Jurídica.

Seja no direito material ou processual, há necessidade de buscar incessantemente, garantias que asseguram o regime patrimonial. O Direito Imobiliário na atualidade, de forma científica, não poderá, apenas, se mover em face aos bens imóveis em sentido estrito, mas deverá se preocupar com as garantias jurídicas dos bens imateriais, que cada vez mais se instala no meio da sociedade, devendo procurar meios que satisfaçam e perpetue os direitos inerentes ao domínio.

A classificação dos bens quanto à “**tangibilidade**” não consta no Código Civil de 2002, mas é importantíssima para se compreender a matéria. Essas questões práticas já justificam a diferenciação. De qualquer forma, além delas, o conceito de **bens imateriais ou incorpóreos** é fundamental para se compreender o sentido amplo dos objetos do Direito, eis que os direitos em geral também são bens.

O principal objetivo deste trabalho, é buscar demonstrar através das leis que disciplinam os bens móveis ou imóveis, o nascimento, a validade, a eficácia e a segurança Jurídica dos **bens imateriais ou incorpóreos** existentes, extraindo-se daí, os seus reflexos no Direito Imobiliário. Estudo de natureza exaustiva, mas, não esgota o conteúdo, uma vez que há uma infinidade de bens imateriais, incorpóreos no campo do Direito Imobiliário.

Analisar as características dos **bens incorpóreos ou imateriais**, individualmente ou em seu conjunto no patrimônio do proprietário, bem como as possibilidades jurídicas de transferência de posse ou propriedade para terceiros, sem perder a sua natureza jurídica.

O tema deste trabalho de início era “**Os Reflexos da Propriedade Imaterial no Direito Imobiliário**”, justifica-se a alteração para “**Os Reflexos Dos Bens Imateriais Ou Incorpóreos No Direito Imobiliário**”, isto porque, há dificuldades em explicar o instituto de propriedade e domínio, em razão das divergências doutrinárias, e, que ao mesmo tempo, que existe a propriedade como direito real, existe a propriedade imaterial, que por lógica, é disciplinado por lei especial, e, registrado em órgãos diferentes. A propriedade no Código Civil refere-se aos direitos reais, enquanto que a propriedade conceituada pela doutrina e legislação especial, cuida de bens intelectuais, imateriais, mas que, são bens imateriais específicos, não se podendo atribuir a estes bens a classificação de móvel ou imóvel, dada a sua intangibilidade, ao contrário, de outros bens incorpóreos, ex., o penhor sobre direitos, que é disciplinado pelo Código Civil, como parte de direitos reais, podendo, a depender do caso incidir sobre bens materiais. Logo, para não se tornar cansativo o estudo, o caminho mais acertado é alterar a temática, para entender de forma genérica o que é o bem imaterial ou o incorpóreo em, por conseguinte, quais destes bem podem ou não ser objeto de propriedade, domínio, posse, detenção, uso etc., bem como de que forma, estes bens imateriais ou incorpóreos, podem trazer reflexos no Direito Imobiliário.

- **Bibliografia**

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito Tributário Esquematizado** – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

ALMEIDA, Amador Paes de. **Teoria e Prática Dos Títulos De Créditos** - 29 ed. São Paulo Saraiva, 2011.

AMARO, Luciano. **Direito Tributário Brasileiro** – 20. ed. – São Paulo : Saraiva, 2014.

ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Registral e Notarial** – 1.ed. rev. - Curitiba, PR : IESDE Brasil, 2012.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de Recuperação de Empresas e Falência** – 8. ed. rev. atual. e ampl. Rev. dos Tribunais. 2013.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direito de Autor** – 5ª ed. Editora Forense, 2013.

BURTET, Tiago Machado. **Noções Gerais De Direito Imobiliário** / Tiago Machado Burtet. – ed. rev. - Curitiba, PR – IESDE Brasil, 2012.

CABRAL, Plínio. **A Nova Lei de Direitos Autorais: comentários** – 4ª Edição, 2003.

CARDOSO, João Augusto. **Direitos Autorais no Trabalho Acadêmico**. Editora Juris Doctor, 2008.

CASSILHA, Gilda A. **Planejamento Urbano E Meio Ambiente** / Gilda A. Cassilha, Simone A. Cassilha. - 1. ed., rev. - Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012.

CATALAN, Marcos Jorge, 1973 – **O CDC e sua Aplicação Nos Negócios Imobiliários** – 1. ed., rev. - Curitiba, PR : IESDE Brasil, 2012.

CENEVIVA, Walter, 1928. **Lei Dos Notários E Dos Registradores Comentada** : (lei n. 8.935/94) / Walter Ceneviva. – 8. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2010.

COELHO, Fábio Ulhoa – **Comentários à Lei de Falências e De Recuperação De Empresas** – 9. ed. – São Paulo : Saraiva, 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa – **Curso de Direito Civil, parte geral** – Curso de Direito Civil, volume 1 - / 5. ed. — São Paulo - Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa – **Contratos** – Curso de Direito Civil, volume 3 - / 5. ed. — São Paulo - Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa - **Direito das Coisas, Direito Autoral** – Curso de Direito Civil, volume 4 – 4. ed. — São Paulo - Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa – **Família, Sucessões** Curso de Direito Civil, volume 5 – 5. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa - **Curso De Direito Comercial, Direito De Empresa**— 18. ed. volume 1 — São Paulo: Saraiva, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa – **Curso de direito comercial, Direito De Empresa** — 17. ed. volume 2 — São Paulo: Saraiva, 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa - **Curso de direito Comercial, Direito De Empresa** – 15. ed. volume 3 — São Paulo: Saraiva, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa - **Manual De Direito Comercial: Direito De Empresa** – 26. ed. – São Paulo : Saraiva, 2014.

DA SILVA, Edson Jacinto. **Instituições de Direito Público e Privado.** ed. Servanda - 2º ed. rev. amp. e atual. 2009.

Dantzger, Afranio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis** / Afranio Carlos Camargo Dantzger. 3. ed. –Rio de Janeiro : Forense; São Paulo : MÉTODO, 2010.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo** – 27. ed. - São Paulo: Atlas, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Teoria Geral do Direito Civil** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 1 – 29. ed., São Paulo - Saraiva 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Teoria Geral das Obrigações** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 2 – 26. ed., São Paulo - Saraiva 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Teoria das Obrigações Contratuais e Extra Contratuais** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 3 – 26. ed., São Paulo: Saraiva 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Direito das Coisas** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 4 - 26. ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Direito de Família** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 5 - 27. ed., São Paulo - Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. – **Direito das Sucessões** – Curso de Direito Civil Brasileiro - vl. 6 - 26. ed., São Paulo - Saraiva, 2012.

FAZZIO JUNIOR, Waldo. **Manual de direito Comercial** - 14^o ed. Atlas São Paulo – 2013.

FERREIRA , Waldemar. **Tratado de Direito Comercial**. VI volume, o Estatuto do Estabelecimento e a Empresa mercantil - Saraiva - SP 1962.

FIGUEIREDO, Fábio Vieira. **Direito de autor: proteção e disposição extrapatrimonial** – São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Fabio Bellote. **Manual de Direito Comercial**. 2. ed. rev., ampl. e atual., Barueri, SP: Manole, 2007.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Administração De Imóveis E Locações** – 1. ed., rev. - Curitiba, PR : IESDE Brasil, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Parte Geral – Direito civil brasileiro**, volume I –10. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Teoria Geral das Obrigações** – Direito Civil Brasileiro - Volume II – 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto - **Contratos e Atos Unilaterais** – Direito Civil Brasileiro - Volume III – 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito das Coisas** – Direito Civil Brasileiro - Volume V – 9. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto - **Direito de Família** – Direito Civil Brasileiro – Volume VI – 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto - **Direito das Sucessões** – Direito Civil Brasileiro -Volume VII — 8. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

HUBERT, Ivens Henrique. **Condomínios Em Geral e Incorporações Imobiliárias** – 1. ed., rev. - Curitiba, PR : IESDE Brasil, 2012.

JOBIM, Geraldo. **Legislação Tributária e Negociação Imobiliária** - ed. rev. - Curitiba, PR – IESDE Brasil, 2012.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 16.ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Saraiva, 2012.

LISBOA, Roberto Senise. **Direitos Reais e Direitos Intelectuais / Manual de direito civil**, v. 4.– 6. ed. – São Paulo : Saraiva, 2012.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; Loureiro, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e Registros Públicos / Lair da Silva Loureiro Filho** – 4. ed. rev. — São Paulo : Saraiva, 2012.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos –Teoria e Prática** – São Paulo: METODO, 2014.

MARTINS, Fran. **Curso De Direito Comercial / Atual.** Carlos Henrique Abrão – 37. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

MARTINS, Fran. **Título de Crédito** – Editora Forense, 15. edição – Rio de Janeiro, atualizada por Joaquim Penalva Santos e Paulo Penalva Santos, 2010.

MAZZA, Alexandre. **Manual De Direito Administrativo** – 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional.** 9. ed. rev. e atual., São Paulo: Saraiva, 2014.

MODANEZE, Jussara Citroni. **Direito Notarial e Registral** – Jussara Citroni Modaneze, Perla Carolin e Gargala c Veiga Tieri, Thom a z Moura o Tieri - São Paulo: Saraiva , 2011.

MONTE SIMIONATO, Frederico A. **Tratado de Direito Falimentar** – editora Forense. 2008.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional.** 13. ed.,São Paulo: Atlas, 2003.

NEGRÃO, Ricardo – **Direito Empresarial: Estudo Unificado** — 5ª ed. rev. — São Paulo: Saraiva, 2014.

OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de. **Direito Civil - Teoria Geral Do Direito Civil** – 3. ed. atual. e ampl. Rio de Janeiro, 2001.

PEREIRA, Caio Mario da Silva - Instituições de Direito Civil - Volume I – **Introdução ao Direito Civil. Teoria Geral do Direito Civil** – Rio de Janeiro: Forense, 23ª edição. Editora Forense. 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Teoria Geral das Obrigações** – Instituições De Direito Civil – Volume II — Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mario da Silva – **Contratos** – Instituições de Direito Civil - Volume III – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mario da Silva – **Direitos Reais** – Instituições de Direito Civil - Volume IV – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mario da Silva - **Direitos De Família** – Instituições de Direito Civil - Volume V – Rio de Janeiro: FORENSE, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Direito das Sucessões** – Instituições De Direito Civil. Volume VI – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e amp. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2014.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**, 2º VI - 29. ed. rev. e atual. por Rubens Edmundo /São Paulo : Saraiva, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Condomínio Edifício E Incorporação Imobiliária – 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.**

SABBAG, Eduardo. **Manual De Direito Tributário**– 6. ed. – São Paulo: Saraiva, 2014.

SALLES, Venicio. **Direito Registral Imobiliário** — 2. ed. rev. — São Paulo – Saraiva, 2007.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário –Teoria e Prática**. 7. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SIMÃO, José Fernando. **Direitos Reais Sobre Imóveis e Contratos** – José Fernando Simão, Maurício Baptistella Bunazar. - Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012.

SOLTANOVITCH, Renata. **Direitos Autorais e a Tutela De Urgência na Proteção Da Obra Psicografada**. 1ª ed. Editora Leud – 2012.

TARTUCE, Fernanda, 1978- **Manual De Prática Civil** / Fernanda Tartuce, Luiz Delloro, Marco Aurelio Marin. - 10. ed. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo : MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Lei De Introdução e Parte Geral – Direito Civil v.1** – 10. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Das Obrigações E Responsabilidade Civil – Direito Civil v.2** – 9. ed. – Rio de Janeiro: Forense ; São Paulo : MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Teoria Geral Dos Contratos E Contratos Em Espécie - Direito Civil v.3** – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense – São Paulo : MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Das Coisas – Direito Civil v.4** – 6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito De Família – Direito Civil v.5** – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito das Sucessões – Direito Civil v.6** – Flávio Tartuce, José Fernando Simão; prefácio Zeno Veloso. – 6. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2013.

TARTUCE, Flávio. **Manual De Direito Civil**: volume único – 4. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Manual De Direito Do Consumidor – Direito Material E Processual** – Flávio Tartuce, Daniel Amorim Assumpção Neves – 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: MÉTODO, 2014.

VÁRIOS COMENTARISTAS. **Comentários À Lei De Responsabilidade Fiscal** / organizadores Ives Gandra da Silva Martins, Carlos Valder do Nascimento; adendo especial Damásio E. de Jesus. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado** – 3. ed. -São Paulo: Atlas, 2013.