



Direito Civil III

3.º PERÍODO

Graziela Tavares de Souza Reis
Paulo Benincá

PALMAS-TO/ 2006



Fundação Universidade do Tocantins

Reitor: Humberto Luiz Falcão Coelho

Vice-Reitor: Lívio William Reis de Carvalho

Pró-Reitor Acadêmico: Galileu Marcos Guarengi

Pró-Reitora de Pós-Graduação e Extensão: Maria Luiza C. P. do Nascimento

Pró-Reitora de Pesquisa: Antônia Custódia Pedreira

Pró-Reitora de Administração e Finanças: Maria Valdênia Rodrigues Noletto

Diretor de Educação a Distância e Tecnologias Educacionais: Claudemir Andreaci

Coordenador do Curso: José Kasuo Otsuka

Organização dos Conteúdos – Unitins

Conteúdos da Disciplina: Direitos das Coisas - Profs. Graziela Tavares de Souza Reis e Paulo Benincá

Equipe de Produção Gráfica

Coordenadora de Produção Gráfica: Vivianni Asevedo Soares Borges

Diagramação: Douglas Donizeti Soares e Vivianni Asevedo Soares Borges

Capas e Ilustrações: Edglei Dias Rodrigues e Geuvar Silva de Oliveira

Ficha Catalográfica elaborada pelo Bibliotecário da UNITINS, Waldomiro Caldas Rolim CRB-2: 1061

TOCANTINS. Fundação Universidade do Tocantins – UNITINS / Empresa de Educação Continuada Ltda - EDUCON

Fundamentos e Práticas Judiciárias .__Palmas : UNITINS / EDUCON, 2006.

620p. : il.
Apostila / 3º período

1. Fundamentos e Práticas Judiciárias -3º Grau. I.Fundação Universidade do Tocantins-UNITINS. II.Empresa de Educação Continuada Ltda – EDUCON. III.Título.

CDD: 340

Apresentação

Caro(a) aluno(a),

No intuito de permitir o ingresso do aluno no universo do “direito das coisas”, designação já consagrada desde o Código Civil de 1916, apresentamos agora o presente material.

O objetivo maior concentra-se na definição do direito das coisas, como sendo aquele direito que recai sobre um objeto corporal, chamando sua compreensão para o direito real em suas grandes divisões: posse; propriedade; direitos reais de gozo; direitos reais de garantia e direito real de aquisição. Pretende-se, ainda, que você bem compreenda a diferença com os direitos pessoais.

Este material não tem a pretensão de esgotar nenhum dos assuntos abordados. Juntamente com os textos, apresentamos julgados pertinentes à matéria discutida, e ainda atividades que facilitam a percepção e o reconhecimento das hipóteses ocorrentes no seu dia-a-dia.

Dividimos o conteúdo em 15 tópicos. O tema 01, de caráter introdutório, servirá de base conceitual para a compreensão dos direitos das coisas e em que difere dos direitos reais.

Nos temas 02 a 06 tratamos dos temas relacionados à posse, inclusive, dedicamo-nos às ações possessórias protetivas de tais direitos. Do tema 07 ao 14, tratamos da propriedade. Falamos, dentre outros assuntos, sobre o usucapião, como forma originária de aquisição da propriedade e sobre a desapropriação, tema que enseja grandes debates jurídicos. O tema 15 foi dedicado aos demais direitos reais sobre coisas alheias.

Perceberão que o conteúdo trata de situações muito debatidas na mídia em geral, especificamente, tratando da problemática sobre invasão de terras alheias e as soluções jurídicas para tanto.

Os professores
Graziela T. S. Reis
Paulo Benincá

Plano de Ensino

CURSO: Fundamentos e Práticas Judiciárias

PERÍODO: 3º

DISCIPLINA: Direito Civil III

EMENTA

Introdução ao direito das coisas. Posse. Conceito. Classificação. Aquisição. Efeitos. Perda. Propriedade. Introdução. Conceito da propriedade em geral. Aquisição. Perda. Direitos de vizinhança. Condomínio. Propriedade resolúvel.

OBJETIVOS

- Permitir o ingresso do aluno no universo do direito das coisas;
- Apresentar a distinção entre direito das coisas e direitos reais;
- Definir para o aluno os principais institutos relativos ao direito das coisas;
- Distinguir posse e propriedade, bem como os seus modos de aquisição e perda;
- Elencar os interditos proibitórios e demais meios de defesa possessória;
- Relacionar o direito das coisas como direito processual civil, hábil a ser o instrumento de proteção da posse e da propriedade. Apresentar a natureza jurídica da posse e da propriedade;
- Demonstrar os elementos caracterizadores do direito de propriedade e os conseqüentes direitos de vizinhança;
- Conceituar os direitos reais sobre coisas alheias.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

- Introdução ao direito das coisas
- Posse: conceito, origem, classificação, natureza e objeto.
- Aquisição e perda da posse.
- Efeitos da posse.
- Ações afins aos interditos possessórios e à proteção possessória;
- O procedimento nas ações possessórias;
- Da propriedade: noções gerais.
- Da aquisição da propriedade imóvel.
- Da aquisição da propriedade imóvel por usucapião.
- Da aquisição da propriedade móvel;
- Da perda da propriedade.
- Dos direitos de vizinhança.
- Do condomínio.
- Da propriedade resolúvel.

- Dos demais direitos reais.

BIBLIOGRAFIA BÁSICA

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro 4*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

MONTEIRO, Washigton de Barros. *Curso de Direito Civil 3: Direito das Coisas*. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil 5- Direito das Coisas*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das Coisas*. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.

Sumário

| | |
|--|----|
| Tema 1 – Introdução ao direito das coisas..... | 07 |
| Tema 2 - Posse: conceito, origem, classificação, natureza e objeto..... | 14 |
| Tema 3 – Aquisição e perda da posse..... | 22 |
| Tema 4 - Efeitos da posse..... | 29 |
| Tema 5 - Ações afins aos interditos possessórios e à proteção possessória..... | 35 |
| Tema 6 - O procedimento nas ações possessórias;..... | 41 |
| Tema 7 - Da propriedade: noções gerais..... | 47 |
| Tema 8 - Da aquisição da propriedade imóvel..... | 53 |
| Tema 9 - Da aquisição da propriedade imóvel por usucapião..... | 60 |
| Tema 10 - Da aquisição da propriedade móvel; | 67 |
| Tema 11 - Da perda da propriedade..... | 73 |
| Tema 12 - Dos direitos de vizinhança..... | 82 |
| Tema 13 - Do condomínio..... | 88 |
| Tema 14 - Da propriedade resolúvel..... | 95 |
| Tema 15 - Dos demais direitos reais..... | 99 |

Tema 01



Introdução ao Direito das Coisas

Meta do tema

Permitir o ingresso do aluno no universo do direito das coisas, a fim de que compreenda a sua definição: direito que recai sobre um objeto corporal. Situá-lo, a fim de reconhecer, no Código Civil brasileiro, o livro destinado ao Direito das Coisas e a sua definição como direito decorrente da posse e direitos reais, como a propriedade, por exemplo.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Definir direito das coisas.
- Entender a diferença entre direitos reais e pessoais.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de identificar a diferença entre direito pessoal e direito real. Recorde-se que o objeto de uma obrigação pessoal é sempre uma prestação e pressupõe um acordo de vontades, enquanto que no direito real pressupõe-se a tradição, que é a efetiva entrega da coisa.

Além disso, esteja atento: posse e propriedade retratam institutos distintos. Enfim, você acompanhará melhor a aula se puder acompanhar os temas nas respectivas normas do Código Civil.

Introdução ao direito das coisas

O direito das coisas recai sobre um objeto corporal. A definição que o considera como relação que se estabelece entre uma pessoa e uma coisa, tem sido muito criticada, uma vez que só existem relações jurídicas entre pessoas.

Relação entre Direito real e direito das coisas: no direito das coisas se compreendem a posse, a propriedade, os direitos reais sobre coisas alheias e a propriedade literária, científica e artística.

TEORIA UNITÁRIA REALISTA: procura unificar os direitos reais e obrigacionais tendo como critério o patrimônio, considerando que o direito das coisas e o direito das obrigações são abrangidos pelo direito patrimonial. A pessoa do devedor e seu patrimônio estão indissolavelmente unidos perante o credor numa obrigação.

TEORIA DUALISTA OU CLÁSSICA: distingue o direito real do pessoal apresentando as suas características próprias. Defende a tese de que em toda obrigação se possa separar a pessoa do patrimônio do devedor.

Na definição de Clóvis Beviláqua (1975, p.967): “Direito das Coisas é o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes aos bens corpóreos e ao direito autoral”. A idéia primeira é a de que os bens constituem objetos de apropriação, o que reclama um posicionamento do direito.

No novo Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, a matéria está regulada no Livro III de sua parte especial.

Apesar de o título ser “Da propriedade”, deve se ter em mente que esta parte do Código não trata só desse instituto. Como o domínio pode não ser pleno, envolvendo terceiros que, de igual modo, devem ter seus direitos privilegiados, surgem os direitos de gozo, ou direitos de garantia, em relação à propriedade alheia. Discute-se, por conseguinte, no mesmo livro, os direitos da posse.

Tanto é assim que o Livro III divide o Direito das Coisas em: direitos decorrentes da posse (Título I) e direitos reais (Título II), sendo que, destes últimos, destaca-se a propriedade.

Distinção entre direito real e direito pessoal

O **direito real** refere-se a uma relação entre pessoa e coisa. Apresenta como elementos essenciais: o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito ativo sobre a coisa, chamada **domínio**.

Silvio Rodrigues (2003, p.5) afirma que o direito real “apresenta-se como um vínculo entre a pessoa e coisa, prevalecendo contra todos, conferindo ao seu titular a prerrogativa da seqüela e a ação real: ademais, além de ser exclusivo, o direito real tem o seu número limitado pela lei.”

O **direito pessoal** consiste numa relação jurídica pela qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação.

A distinção entre Direito Real e Pessoal não é pacífica, conforme se vê nas duas teorias a seguir:



Vejamos a distinção dos institutos, especificamente, em relação a cada situação em destaque:

1) Quanto ao sujeito de direito

Nos direitos pessoais há dualidade de sujeito: o ativo (credor) e o passivo (devedor). Nos direitos reais há um só sujeito, por ser o direito real *erga omnes*, isto é, se opõe a quem quer que seja, havendo uma relação jurídica entre o titular e toda a humanidade, obrigada passivamente a respeitar o direito do sujeito ativo. Para a escola clássica esse sujeito é o ativo, e para a teoria unitária, o passivo.

Erga omnes: contra todos

2) Quanto à ação

Quando os direitos pessoais são violados, atribui-se ao seu titular a ação pessoal que se dirige apenas contra o indivíduo que figura na relação jurídica como sujeito passivo. Os direitos reais, quando violados, conferem ao seu titular ação real contra quem indistintamente detiver a coisa.

3) Quanto ao objeto

O objeto do direito pessoal é sempre uma prestação do devedor e o do direito real pode ser coisas corpóreas ou incorpóreas, pois tem por escopo a apropriação de riquezas. Os direitos reais não criam obrigações para terceiros, mas sim obrigações passivas universais, consistente no dever geral de abstenção da prática de qualquer ato que os atinja.

4) Quanto ao limite

O direito pessoal é ilimitado, sensível à autonomia da vontade, permitindo criação de novas figuras contratuais que não têm correspondente na legislação. Daí surge a figura dos contratos inominados. O direito real está limitado e regulado expressamente na norma jurídica.

5) Quanto ao modo de gozar os direitos

O direito real supõe o exercício direto entre o titular e a coisa posta à sua disposição. O direito pessoal exige sempre um intermediário, que é aquele que está obrigado à prestação.

6) Em relação ao abandono

O abandono é característico do direito real, podendo o seu titular abandonar a coisa, nos casos em que não queira arcar com o ônus.

7) Em relação à extinção

Os direitos creditórios extinguem-se pela inércia do sujeito; os reais conservam-se até que se constitua uma situação contrária em proveito de outro titular.

8) Em relação à seqüela

O direito real segue seu objeto onde quer que se encontre. O direito de seqüela é a “prerrogativa concedida ao titular do direito real de por em movimento o exercício de seu direito sobre a coisa a ele vinculada, contra todo aquele que a possua injustamente, ou seja, seu detentor.” (DINIZ,2004, p.16)

Usucapião: é a prescrição aquisitiva, assim chamada para distinguir-se da prescrição extintiva ou liberatória. É o modo de aquisição do domínio e outros direitos reais que implicam na posse dos objetos sobre os quais incidem.

9) Quanto ao usucapião

Pode-se afirmar que é modo de aquisição de direito real e não de direito pessoal.

10) Em relação à posse

Só o direito real lhe é suscetível, por ser a posse a exterioridade do domínio. Ainda assim, há direitos reais que não comportam posse, como o que recaem sobre o valor da coisa. Por exemplo: a hipoteca.

11) Quanto ao direito de preferência

É restrito aos direitos reais de garantia. Consiste no privilégio de obter o crédito em relação a demais credores que tenham direitos pessoais contra o credor. Desta forma, credores pignoratícios ou credores hipotecários têm preferência em relação a credores comuns ou quirografários.



- **Credores quirografários ou comuns:** detentores de créditos sem garantias. No processo de falência, por exemplo, são pagos depois dos créditos privilegiados e daqueles que têm garantias reais.
- **Credores pignoratícios:** credor que tem o seu crédito garantido por um penhor.
- **Credores hipotecários:** credor que tem o seu crédito garantido por hipoteca.

Características fundamentais e classificação dos direitos reais

- **oponível erga omnes:** oponível para com todos, contra todos. Retrata o princípio do absolutismo que orienta os direitos reais. Daqui surge o direito de seqüela, ou seja, o direito de perseguir a coisa e reivindicá-la em poder de quem quer que esteja – ação real - bem como o direito de preferência, que se traduz na faculdade do detentor de direitos reais ser pago com exclusão de outros credores ;
- **exclusividade:** significa que não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa.

- “**numerus clausus**”: tal característica se traduz no princípio da taxatividade, o que significa que o número dos direitos reais é limitado pela lei civil;
- **classificação em direitos reais de gozo ou direitos reais de garantia**: os direitos reais de gozo são os direitos de fruir a coisa alheia. Ex:servidão, habitação etc.Já os direitos reais de garantia são direitos garantidos com o bem sobre o qual recaem, e com a faculdade ou privilégio de se pagarem com a execução desse bem.

Princípios que regem os direitos reais

- **Princípio da aderência, especialização ou inerência**: estabelece um vínculo entre o sujeito e a coisa, independentemente da colaboração de um sujeito passivo.
- **Princípio do absolutismo**: o direito real é oponível *erga omnes*, ou seja, contra todos que devem abster-se de molestar o titular.

Direito de seqüela ou *jus perseguendi*: perseguir a coisa e reivindicá-la em poder de quem quer que seja;

Direito de preferência: em uma ação real, o titular da coisa terá preferência sobre ela.

- **Princípio da publicidade ou da visibilidade**: os direitos reais sobre imóveis só se adquirem depois da transcrição, no registro de imóveis, do respectivo título.
- **Princípio da taxatividade**: os direitos reais são os enumerados na lei (*numerus clausus*).
- **Princípio da tipicidade ou tipificação**: os direitos reais existem de acordo com os tipos legais.
- **Princípio da perpetuidade**: não se perde a propriedade pelo seu não-uso. O que autoriza a perda de um direito real são os meios legais que assim o determinem: desapropriação, usucapião, renúncia etc.
- **Princípio da exclusividade**: não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre o mesmo bem.
- **Princípio do desmembramento**: Outros direitos podem desmembrar-se da propriedade, tornando-se direitos reais sobre coisas alheias.

O papel do Judiciário na proteção dos direitos reais

O Poder Judiciário restabelece uma situação anterior a determinado conflito, como manifestação de repúdio à violência: assim, se eu tiver um imóvel invadido, por não poder fazer justiça com as próprias mãos, devo me valer do poder Judiciário para determinar a desocupação do meu imóvel. O que

se conclui: **ao adquirente é assegurada a sua posse, até que o verdadeiro proprietário, por meio das vias judiciais, demonstre o seu melhor direito.**



Perceba que o ordenamento jurídico vai manter a situação de fato, afastando e condenando a violência, com o intuito de se garantir a harmonia social.

A posse é uma situação de fato, protegida pelo legislador. Distingue-se da propriedade, que merece uma conceituação. Para Silvio Rodrigues (2003, p. 17);

a propriedade é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito, a posse consiste em uma relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato.



Pare e Pense

Tente responder

Você é capaz de elencar situações vivenciadas no seu dia-a-dia, seja em suas relações pessoais, seja em seu trabalho, que retratem hipóteses que definam direitos pessoais e outras que definam direitos reais? Faça um rol desses direitos.

Para te auxiliar, rememore as razões das distinções entre direitos reais e direitos pessoais e se recorde de que os direitos pessoais também são chamados direitos de crédito ou direitos obrigacionais, já estudados em Direito Civil I. Lembre-se de que o princípio que rege os direitos pessoais é o da autonomia da vontade.



Atividade

Elenque, em seu caderno de atividades, alguns dos princípios que orientam **os direitos reais** e os explique.

Comentário

Os direitos reais são os que recaem sobre um objeto corporal, por isso sabemos que há toda uma coletividade como sujeito passivo, obrigada a respeitar os direitos reais de outrem. Justamente daí surge uma de suas características mais marcantes. Outra, o titular do direito real pode alcançar o objeto sobre o qual incida tal direito, onde quer que ele esteja. As suas

hipóteses são taxativas na lei. Pensando nestas características, que inclusive, acabam por traçar a definição dos direitos reais, responda à questão.

Pode-se concluir

Posse e propriedade representam idéias diferentes. O legislador, no entanto, querendo proteger o mais, que é a propriedade, protege o menos, que é a posse, até que se saiba quem é o verdadeiro dono – titular do domínio.

Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desse tema. Que tal recuperá-las?

2) Marque a alternativa CORRETA:

I – É correto afirmar que o direito real é caracterizado por seu absolutismo e suas hipóteses são taxativas em lei;

II – São objetos dos direitos das coisas os bens corpóreos, tangíveis e suscetíveis de apropriação.

III – Os direitos autorais não são objeto do direito das coisas, justamente por faltar-lhes a tangibilidade.

- a) I e II são corretas;
- b) II e III são corretas;
- c) I, II e III são corretas;
- d) não há assertiva correta.

Comentário

A assertiva I está correta e atende ao princípio da taxatividade que orienta o direito real. O direito das coisas compreende a propriedade, os direitos reais sobre as coisas alheias e a chamada propriedade literária, científica e artística, demonstrando-se, portanto, que a assertiva II está correta e o desacerto da assertiva III.

Síntese do tema

Neste tema, estudamos o conceito dos direitos reais, a sua diferença com os direitos pessoais e os princípios que o regem.

Informações sobre o próximo tema

Estudaremos, no próximo tema, a natureza jurídica da posse e as teorias que buscaram defini-la. Estudaremos, ainda, o seu conceito, classificações e objeto.





Tema 02

Posse: Conceito, Origem, Classificação, Natureza e Objeto

Meta do tema

Apresentar ao aluno o conceito e elementos constitutivos da posse, bem como definir sua natureza jurídica, objeto e classificações.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Conceituar a posse, definindo sua natureza jurídica;
- Entender as duas mais relevantes teorias sobre a posse;
- Perceber a diferença entre posse e propriedade.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de compreender o que pode ser objeto da proteção possessória. Para tanto, deverá ter bem distinta a idéia de direito pessoal e de direito real. Também deve compreender a definição dos direitos reais para perceber o porquê da posse pertencer a esse ramo do direito.

Teorias acerca da natureza jurídica da posse

A proteção da posse no direito brasileiro se dá considerando-a de forma autônoma ou não. Ou seja, protege-se a posse correspondente ao direito de propriedade ou a outros direitos reais, mas também, protege-se a posse independentemente da existência de um título.

Tentando explicar o instituto da posse, surgem teorias definindo sua natureza jurídica, e se destacam:

1 – Teoria de Savigny: posse é o poder de dispor fisicamente da coisa, com o ânimo de considerá-la sua e defendê-la contra a intervenção de terceiros. Trata-se de uma reconstrução do direito romano.

SAVIGNY: jurista alemão Frederico Carlos de Savigny, que viveu de 1778 a 1861, teve como grande mérito sistematizar as chamadas teorias subjetivas da posse, revisando e sistematizando tudo quanto se soubesse da posse.

Há dois elementos na posse: um elemento material, o *corpus*, que é representado pelo poder físico sobre a coisa; e, um elemento intelectual, o *animus*, ou seja, o propósito de ter a coisa como sua.

2 – Teoria de Ihering: posse é o pressuposto para o exercício da propriedade.

Para esse jurista, a distinção entre *corpus* e *animus* é irrelevante, considerando que a noção de *animus* já se encontra na de *corpus*, sendo a maneira como o proprietário age em face da coisa de que é possuidor.

Na verdade, o possuidor será aquele que age em face da coisa corpórea como se fosse o proprietário, pois a posse nada mais é que uma exteriorização da propriedade.

Em suma, poder-se-ia dizer que: a) a posse é a condição de fato da utilização econômica da propriedade; b) o direito de possuir faz parte do conteúdo do direito de propriedade; c) a posse é um meio de defesa da propriedade; d) a posse é uma rota que leva à propriedade (RODRIGUES, 2003, p. 20).

E qual é a **natureza jurídica** da posse?

Savigny sustenta que a posse é, ao mesmo tempo, um direito e um fato. Considerada em si mesma, é um fato; considerada nos efeitos que gera, isto é, usucapião e interditos, ela se apresenta como um direito. Ihering sustenta que a posse é um direito.

Clóvis Beviláqua negava à posse a natureza de um direito. Entendia que a posse é mero estado de fato, que a lei protege em atenção à propriedade, de que ela é a manifestação exterior.

Atividades

A posse é um fato ou um direito?

Comentário

Discute-se na doutrina se a posse traduz apenas um fato, ou se traduz um direito, ou ainda, se significa as duas situações, fato e direito. À primeira vista, a posse, considerada em si mesma, retrata um fato, mas, pelas consequências jurídicas que a acompanham, pelos efeitos legais, insere-se na esfera do direito. A divergência maior reside na classificação desse direito: real, pessoal ou especial. A posse é regulada em lei como uma situação de fato.

Por que é protegida a posse?

O objetivo dessa proteção jurídica é o de evitar a violência e assegurar a paz social. Na verdade, é uma **situação de fato** que aparenta ser uma situação de direito, e por essa razão, o legislador entendeu como afeita à proteção.

IHERING: Jurista alemão Rudolf von Ihering. Ocupa lugar ímpar na história do direito alemão, e cuja obra influenciou todo o mundo jurídico ocidental. Escreveu a célebre obra “A Luta pelo Direito” e a também magistral, “A Finalidade do Direito” (1877/1883), que consolida o seu pensamento e o consagra como uma das maiores expressões do Direito do século XIX.



Vamos compreender uma hipótese que retrate uma situação possessória. Por exemplo, um indivíduo ocupa um imóvel qualquer, mantendo-se nele mansa e pacificamente por mais de um ano e dia. Tal hipótese retrata uma situação possessória, que tem direito à proteção jurídica. Surge aqui o *Jus Possessionis*.

Jus Possessionis: É derivado de uma posse autônoma, independente de qualquer título. Trata-se de direito fundado no fato da posse que é protegido contra terceiros, e em determinadas situações, até mesmo contra o proprietário. Posse autônoma, sem título.

No caso deste indivíduo entrar num imóvel que ele comprou, através de contrato de compra e venda, cuja escritura esteja devidamente registrada, também retrata um caso que gera o *jus possidendi*.

Jus Possidendi: ou posse causal. Refere-se ao direito à posse, conferido ao portador de título devidamente transcrito. Posse causal, titulada.



Pare e Pense

Descreva uma situação jurídica que retrate uma hipótese de posse independente de título – *jus possessionis* – e outra, decorrente da titularidade – *jus possidendi*.

Comentário

Recorde-se que o justo título é o título hábil para conferir ou transmitir o direito à posse. Recorde-se ainda que logo acima falamos em uma obrigação contratual que outorgou a posse a alguém. Imaginamos que agora esteja mais fácil. Você já ouviu falar em “Cessão de direitos”, pois é, por essa modalidade contratual cede direitos a outrem, que poderá ser o direito de posse a um imóvel, a um carro etc, e pode ser um exemplo...Mas, atente-se, existem cessões de direito por aí outorgadas por quem não era o proprietário e em discussão judicial, prevalece o direito do proprietário.

Conceito de posse

Posse é conduta de dono, segundo Ihering, que tem a teoria mais aceita e é citado em todos os livros de Direito das Coisas.

Vejamos o conceito legal de possuidor, de acordo com o Código Civil:

Art. 1.196: Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Atente-se à diferença entre posse e detenção:

Art. 1.198: Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Objeto da posse

Objetiva os bens corpóreos, tangíveis pelo homem.

Espécies de posse

- **Posse Direta ou imediata:** é a posse da pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real.
- **Posse Indireta ou mediata:** a posse de quem a posse direta foi havida. Ou seja, o proprietário exerce a posse indireta em razão de seu domínio.

Exemplo: A, proprietário de um imóvel, loca esse imóvel a B.

A é o locador e possuidor indireto

B é o locatário e o possuidor direto, pois, ele é quem estará na posse do aludido imóvel.

O possuidor direto jamais poderá adquirir a propriedade do imóvel pela usucapião, porque lhe falta o ânimo de dono.



- **Posse Justa:** A posse justa é a não violenta, clandestina ou precária. Aquela que é adquirida legitimamente, sem vícios jurídicos.
- **Posse Injusta:** é a adquirida viciosamente.

Três vícios da posse: **violência, clandestinidade e precariedade.**

- **Violenta** é a posse que toma o objeto de alguém pela força ou expulsa de um imóvel, por meios violentos, o possuidor anterior;
- **Clandestina** é a posse que ocorre às escondidas;
- **Precária** é a posse decorrente da negativa de devolução da coisa, por exemplo, após já expirado o contrato.

A precariedade difere dos outros vícios da posse, justamente porque a violência e a clandestinidade surgem no momento da aquisição da posse, enquanto que a precariedade origina-se por ocasião da restituição do bem ao possuidor indireto.

O curioso é que a posse, ainda que viciada, somente será injusta em relação a determinada pessoa (legítimo possuidor); mas, será justa, merecendo proteção possessória, em relação às demais pessoas.

Exemplo: Caio furta um bem de Graco. Tal posse será injusta em relação a Graco, mas será justa em relação a Tício (terceiro), que não possuía posse alguma.



Convalescimento dos vícios

A violência e a clandestinidade podem cessar, ocasião em que se dá o convalescimento dos vícios. Enquanto não findam, há apenas detenção. Após cessados, dá-se a posse, porém, de forma injusta.

Atente-se ao que dispõe a lei:

Art. 1.208: Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Posse de boa-fé: é a posse onde o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Trata-se de critério subjetivo, onde se analisam dados psicológicos sobre a posse.

- **Posse de má-fé:** o possuidor que tinha conhecimento da ilegitimidade de seu direito de posse, em razão de vício ou obstáculo impeditivo de sua aquisição. Pela *teoria da ética*, liga-se a idéia de má-fé à idéia de culpa; pela *teoria psicológica*, só se indaga da ciência sobre o impedimento por parte do possuidor.



Exemplo: X adquire a posse de um imóvel de Y, que, na verdade, era o anterior possuidor do bem, mas a adquiriu de forma violenta (viciada). X terá a crença de que adquiriu legitimamente o bem, sendo sua posse de boa-fé.

O Código Civil autoriza a presunção de boa-fé a quem detiver o **justo título**, mesmo que **adquirida por quem não era o verdadeiro dono** ou adquirida de um menor sem representante legal.

Justo título: é o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão. Ex.: escritura de compra e venda, devidamente registrada

Aquisição a non domino: quando o vendedor do bem não era o seu legítimo dono ou era um menor não assistido por seu representante legal, a aquisição não se aperfeiçoa e pode ser anulada. Haverá, aqui, presunção de boa-fé por parte do adquirente, presunção essa *Juris tantum*, e como tal, admite prova em contrário.

- **Posse Nova:** é a posse de menos de ano e dia.
- **Posse Velha:** é a de ano e dia ou mais.
- **Posse Natural:** é a que se constitui pelo exercício de poderes de fato sobre a coisa.
- **Posse Civil ou Jurídica:** é a que assim se considera por força de lei, sem necessidade de atos físicos ou materiais.
- **Posse ad interdicta:** é a que pode ser defendida pelos interditos ou ações possessórias, quando molestada, mas não

conduz a usucapião. Para que o possuidor obtenha o interdito que o ampare contra o turbador ou esbulhador, basta que demonstre os elementos essenciais, corpus e animus, ou seja, a existência da posse e a moléstia.

- **Posse ad usucapionem:** é a que se prolonga por determinado prazo lapso de tempo estabelecido na lei, deferindo a seu titular a aquisição de domínio. Para que adquira a posse por usucapião, será necessário, além dos elementos essenciais à posse, a aquisição de outros acidentais: boa-fé; decurso ou trato do tempo suficiente; que seja mansa e pacífica; que funde em justo-título, salvo na usucapião extraordinária; que seja “cum animo domini”, tendo o possuidor a coisa como sua.
- **Posse “pro diviso”:** trata-se de um condomínio ou propriedade em comum, onde existe divisão de fato, mas não de direito.
- **Posse “pro indiviso”:** trata-se de um condomínio ou propriedade em comum, onde os condôminos estão de fato e de direito na indivisão.

Composse

A regra é a de que a posse seja exclusiva. Todavia, por força de convenção ou por força de título hereditário, duas ou mais pessoas tornam-se possuidoras da mesma coisa, mantendo-se ou possuindo, cada uma delas, uma quota parte ideal.

São exemplos de composse: adquirentes de coisa comum, co-titulares do mesmo direito, marido e mulher em regime de comunhão de bens, co-herdeiros antes da partilha, companheiros antes da partilha etc.

Importa destacar que a composse **não se fragmenta em tantas propriedades distintas quantas forem os sócios, nem se fraciona materialmente de molde a que exerça cada um o domínio de sua parte.** Difere do condômino, como veremos nos temas à frente, em que cada um será o titular do direito de propriedade por quota ideal.

A todos os compossuidores a lei reconhece iguais atributos, assegurando a todos a utilização da coisa comum, contanto que não interfiram no exercício por parte dos outros.

Cessa a Composse

A – Pela divisão, amigável ou judicial, da coisa comum, uma vez que é ela a consequência natural do estado de indivisão.

B – Pela posse exclusiva de um dos sócios que isole, sem oposição dos demais, uma parte dela, passando a possuí-la com exclusividade, o que

implica uma divisão de fato, efetivada com a anuência dos comunheiros, e respeitada pelo direito como um estado transitório, até que a definitiva se realize, com observância dos requisitos e formalidades legais. Dividida a coisa comum, cada sócio presume-se na posse da parte que lhe toca.

Pode-se Concluir

Possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, o que leva a crer que a teoria sobre a posse de Ihering foi a adotada, reconhecendo que a posse perfaz-se em um interesse legalmente protegido. Nosso código regula a posse como uma situação de fato.



Hora de ligar teoria à prática

- 1) Em seu caderno de atividades, responda às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) Pode-se afirmar que a posse é a visibilidade da propriedade. Explique o que significa tal afirmação.

Comentário

É fácil concluir que apesar de a posse aparentar propriedade, nem sempre o possuidor será o verdadeiro proprietário. Porém, há casos em que a posse poderá ser protegida mesmo contra o proprietário.

- 3) Quais são as grandes teorias da posse? Qual delas foi a adotada no Brasil? Justifique.

Comentário

As célebres doutrinas sobre a posse são a subjetiva, devida a Savigny e a objetiva, devida a Ihering. Consulte a bibliografia indicada e complemente as anotações da apostila para explicar o que defendia cada umas das teorias.

- 4) Marque a assertiva CORRETA:

I - **Posse Civil ou Jurídica:** é a que assim se considera por força de lei, sem necessidade de atos físicos ou materiais.

II - **Posse de má-fé:** o possuidor que tinha conhecimento da ilegitimidade de seu direito de posse, em razão de vício ou obstáculo impeditivo de sua aquisição.

III - **Posse Justa:** A posse justa é a violenta, clandestina ou precária.

- a) I e II são corretas;
- b) II e III são corretas;
- c) I, II e III são corretas;
- d) não há assertiva correta.

Comentário

A assertiva III é a incorreta, por apresentar a idéia oposta do que seja uma posse justa.

Síntese do tema

Neste tema, compreendemos o que é posse, sua origem e classificações. Estudamos as duas mais importantes teorias da posse e conhecemos qual é a adotada pelo direito civil brasileiro.

Informações sobre o próximo tema

Estudaremos, especificamente, as formas de aquisição e perda da posse.



Tema 03

Aquisição e Perda da Posse

Meta do tema

Apresentar ao aluno as formas de aquisição e perda da posse.



Objetivo

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Reconhecer as formas de aquisição e perda da posse.

Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de identificar os princípios disciplinares da posse e propriedade se compreender que o direito objetiva a proteção possessória. Recorde-se, para facilitar o entendimento dos modos de sua aquisição, que a posse é um direito subjetivo, individual do possuidor, retratado nas mais corriqueiras situações: compra e venda; locação etc.

Aquisição da posse em geral

A data da aquisição da posse assinala o início do prazo da prescrição aquisitiva e do lapso de ano e dia, critério de distinção entre posse nova e posse velha.

O Novo Código Civil – de acordo com a teoria de Ihering adotada no seu art. 1.196 – admitiu que a posse é o estado de fato correspondente ao exercício da propriedade, ou de seus desmembramentos. Desta forma, **fez-se desnecessária a enumeração dos modos de aquisição que existiam na sistemática do código anterior** – art. 493 do Código Civil de 1916.

Assim, limitou-se o Novo Código Civil a proclamar:

CAPÍTULO II

Da Aquisição da Posse

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade



O que se percebe é que **qualquer dos modos de aquisição** – a apreensão, o constituto possessório, algum negócio jurídico gratuito ou

oneroso, “*inter vivos*” ou “*causa mortis*” – seria hábil a ensejar a aquisição da posse.

Modos de aquisição da posse

- **Aquisição da posse de modo originário:** independe de transferência por parte do antigo possuidor; é, em regra, unilateral. Sendo originária, a posse apresenta-se sem os vícios que a maculavam nas mãos do possuidor anterior. São seus exemplos:
- **Aquisição da posse pela apreensão da coisa:** apropriação do bem, colocando o possuidor na livre disposição da coisa. Em relação aos bens móveis, a apreensão se dá com a ocupação. Em relação aos imóveis, a apreensão se dá com o uso. A apreensão, também consiste na apropriação unilateral de coisa “sem dono”.

Diz-se “sem dono” quando:
A coisa tiver sido abandonada – *res derelicta*
A coisa não for de ninguém – *res nullius*

Outra situação que enseja a apreensão: a coisa é retirada de outrem sem a sua permissão. Configura-se a aquisição da posse, embora tenha ocorrido a violência ou a clandestinidade. Se o primitivo possuidor omitir-se, não defendendo sua posse – art. 1210, *caput* e § 1.º e art. 926, CPC – os vícios que comprometiam o ato detentivo do turbador ou esbulhador desaparecem, e terá ele obtido a posse, que mesmo injusta, é merecedora de proteção – arts. 1210 e 1211.

- **Aquisição da posse como exercício do direito:** manifestação externa do direito que pode ser objeto da relação possessória.

Exemplo: servidão

Servidão: Servidão é um direito real sobre coisa alheia. Um prédio chamado serviente suporta o uso e o gozo do prédio dominante. É aparente quando se manifesta através de obras exteriores. É não-aparente quando, a princípio, não é visível. Ex.: uma servidão de trânsito ou de passagem.

- **Aquisição da posse pela perda, pelo abandono e pela tradição (disposição da coisa ou do direito):** modos esses que melhor se enquadram na Teoria de Savigny. Significa o ato de dispor da coisa ou do direito. Configura modo originário de aquisição relativamente àquele que dispõe (exterioriza o exercício de fato de um dos poderes inerentes ao domínio).

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:
I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;
II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

NÃO DEIXE DE LER:

Código Civil: Art. 1.210 e §§ Art. 1.211

Código de Processo Civil Art. 926



- **Aquisição da posse de modo derivado:** pressupõe a existência de uma posse anterior, que é transferida ao adquirente, em virtude de um título jurídico, com a anuência do possuidor anterior.

O art. 1207, 2ª parte, traz uma exceção à regra de que a posse mantém o caráter com que foi adquirida, ao facultar ao sucessor singular unir a sua posse à de seu antecessor, para os efeitos legais.

Modos de aquisição em geral: atos jurídicos gratuitos ou onerosos, “inter vivos” ou “causa mortis”.



Atos “inter vivos”: (latim) entre vivos.

Atos “causa mortis”: (latim) são os atos de última vontade ou atos cujos efeitos só se verificam com a morte do seu autor.

Existem ainda atos que não induzem a posse, sendo válido destacá-los:

- **Atos de mera permissão ou tolerância,** que não induzirão posse frente a sua precariedade.
- **Atos violentos ou clandestinos,** senão depois de cessada a violência.

A posse pode ser adquirida por quem a pretenda, desde que capaz, nos termos da lei civil. Caso inexista a capacidade legal, o interessado deverá estar representado ou assistido. Além dessa possibilidade de se adquirir a posse por meio do representante legal, poderá ainda ser adquirida por procurador, por terceiro sem mandato. Haverá a necessidade de ratificação por parte do interessado na posse e por meio do **constituto possessório**.

Constituto possessório: ocorre quando o possuidor do bem, que o possui a título de proprietário, passa a possuí-lo a outro título (locatário, comodatário etc). Deve constar de maneira expressa ou resultar da interpretação lógica das cláusulas contratuais.

Hipóteses de perda da posse

Como a posse é entendida hoje como a exteriorização do domínio e é entendido como possuidor aquele que se comporta em relação à coisa como dono, entender-se-á como perdida a posse desde o momento em que não mais se comporte de tal maneira.

O art. 1196 do Código Civil é claro ao definir a perda da posse:



Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Casos que podemos exemplificar como hipóteses de perda da posse

A perda da posse de **coisa** poderá ocorrer quando há a perda do *animus* e do *corpus*, seja pelo **abandono**, que se traduz no ato unilateral pelo qual o possuidor se desfaz do bem sem a intenção de tê-la para si, seja pela **tradição**, que se traduz na transferência da coisa.

Ocorrerá ainda quando só se perca o *corpus*. É o que ocorre quando há a perda ou destruição da coisa, ou é posta fora do comércio. Também ocorre tal perda quando se dá a posse de outrem, mesmo que contra a vontade do possuidor, se esse não foi mantido ou reintegrado em tempo competente.

Há casos de perda da posse quando ocorra a perda do *animus*: pela cláusula *constituti* – constituto possessório – em que há a transferência da posse indireta e mantém a posse direta.

Pode haver a perda da posse de direitos, quando se dá a **impossibilidade de exercício do direito** ou a **prescrição do direito**, pelo não exercício por determinado tempo.

Em relação a quem esteja ausente, no sentido vulgar e não jurídico da palavra, a perda da posse ocorre quando, tendo notícia da ocupação, se abstém de retomar a coisa. Ou ainda, tentando recuperar a sua posse é violentamente repellido.



Pare e Pense

Tente responder

Você já leu, assistiu ou ouviu, na mídia em geral, sobre algum fato que retrate esbulho ou turbação da posse de alguém. Descreva-o.

Sugestão: recorde-se das ocupações em grandes propriedades rurais ou dos sem-teto que invadiram prédios abandonados nas grandes metrópoles. Imagine, diante do que já estudou, qual é o posicionamento do direito frente a essas situações.

Para auxiliá-lo (a) na compreensão, leia as ementas dos julgados em destaque:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INVASÃO COLETIVA. DIFICULDADE EM NOMINAR OS DEMANDADOS. CUMPRIMENTO DO MANDADO. POSSIBILIDADE.

Em se tratando de invasão coletiva e propondo a proprietária e possuidora do imóvel ação de reintegração de posse contra a associação que representa os ocupantes, mostra-se possível o cumprimento do mandado reintegratório, independentemente da identificação de cada invasor, ante a evidente impossibilidade que a exigência representa, face a probabilidade de ocorrer repetidas substituições de pessoas no pólo passivo no curso da ação, o que não é incomum em demandas dessa natureza. Ademais, trata-se de cumprimento de ordem judicial, concedida liminarmente, há bastante tempo, até então sem efetividade, o que demonstra sua dificuldade ante a substituição de pessoas que estariam praticando o esbulho possessório. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO

| | |
|--|----------------------------|
| AGRAVO DE INSTRUMENTO | DÉCIMA OITAVA CÂMARA CIVEL |
| Nº 70013509179 | COMARCA DE PORTO ALEGRE |
| MARIA LÚCIA GAZZO DE MAGALHÃES | AGRAVANTE |
| ASSOCIAÇÃO DE MORADORES MULHERES GUERREIRAS | AGRAVADO |

| | | |
|---|---|---|
| TIPO DE PROCESSO: Agravamento de Instrumento | NÚMERO: 70010703908 | RELATOR: Agathe Elsa Schmidt da Silva |
| EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPETÊNCIA. Afastada a competência da justiça federal e afirmada a competência da justiça estadual. Invasão de terras de particular por um grupo de índios, não envolvendo disputa sobre direitos indígenas. Invocação de interesse genérico da FUNAI na demanda e não houve reconhecimento da tradicionalidade da ocupação indígena e nem se encontra em tramitação qualquer processo visando tal reconhecimento. Os índios não são tutelados pela União desde a Constituição de 1988. Decisão ultra petita e afastada da decisão que deferiu liminar possessória, a parte que não foi objeto do pedido. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (Agravamento de Instrumento Nº 70010703908, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Agathe Elsa Schmidt da Silva, Julgado em 23/08/2005) | | |
| TRIBUNAL: Tribunal de Justiça do RS | DATA DE JULGAMENTO: 23/08/2005 | Nº DE FOLHAS: |
| ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível | COMARCA DE ORIGEM: Comarca de Constantina | SEÇÃO: CIVEL |

| | | |
|---|--|--|
| TIPO DE PROCESSO: Agravamento de Instrumento | NÚMERO: 70005805718 | RELATOR: Breno Pereira da Costa Vasconcellos |
| EMENTA: Agravamento de instrumento. Decisão monocrática. Ação de reintegração de posse. Invasão de terras . DEMHAB. Ausência de elementos bastantes para configuração da extensão temporal da posse. Recurso improvido. (Agravamento de Instrumento Nº 70005805718, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Breno Pereira da Costa Vasconcellos, Julgado em 06/02/2003) | | |
| TRIBUNAL: Tribunal de Justiça do RS | DATA DE JULGAMENTO: 06/02/2003 | Nº DE FOLHAS: |
| ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível | COMARCA DE ORIGEM: COMARCA DE PORTO ALEGRE | SEÇÃO: CIVEL |

| | | |
|---|--|--|
| TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível | NÚMERO: 70010772523 | RELATOR: Luiz Roberto Imperatore de Assis Brasil |
| EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. A alegada invasão das terras em litígio, pelos proprietários lindeiros, não foi comprovada por testemunhas e perícia. O autor nada requereu ao ser intimado a especificar outras provas, não cabendo invocar cerceamento ao direito de defesa. APELAÇÃO IMPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70010772523, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Roberto Imperatore de Assis Brasil, Julgado em 03/05/2005) | | |
| TRIBUNAL: Tribunal de Justiça do RS | DATA DE JULGAMENTO: 03/05/2005 | Nº DE FOLHAS: |
| ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível | COMARCA DE ORIGEM: Comarca de Crissiumal | SEÇÃO: CIVEL |

Recuperação de coisas móveis e títulos ao portador

O Código Civil de 1916 permitia a reivindicação de coisa móvel furtada, ou ao título ao portador, ainda que o terceiro demonstrasse ser adquirente de boa-fé.



Art. 907. Aquele que tiver perdido título ao portador ou dele houver sido injustamente despossado poderá:
I - reivindicá-lo da pessoa que o detiver;
II - requerer-lhe a anulação e substituição por outro.

O novo Código Civil não traz dispositivo semelhante ao art. 521 do CC anterior, o que significa dizer que o furto de título ao portador rege-se exclusivamente pelo disposto no **art. 907 do Código de Processo Civil**.

Pode-se concluir

Há maneiras de se perder e de se adquirir a posse. O possuidor tem direito de se manter na posse em caso de turbação e de ser reintegrado em caso de esbulho. Para tanto, são construídas teorias e definidas situações, como por exemplo, os vícios da posse e suas repercussões, este vistos ainda no tema 02.

Hora de ligar teoria à prática

1) Em seu caderno de atividades, tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Quando se adquire a posse? Fundamente com base no que dispõe a lei civil a respeito.

Comentário

A posse se adquire pela apreensão da coisa; pelo exercício do direito; pela sucessão hereditária; pelos modos de aquisição em geral. Fundamentadamente no Código Civil, responda à questão.

3) Quais as hipóteses de perda da posse?

Comentário

Consulte a apostila e as bibliografias indicadas para responder à questão, recordando-se que, o abandono, a tradição, a deterioração da coisa, são alguns dos elementos que deverão constar em sua resposta.

4) Marque a alternativa CORRETA:

I – Ocorre o constituto possessório quando o possuidor do bem, que o possui a título de proprietário, passa a possuí-lo a outro título (locatário, comodatário etc);

II – Entende-se a aquisição da posse como exercício do direito, quando há manifestação externa do direito que pode ser objeto da relação possessória.

III – Inclusive os atos de mera tolerância ou permissão induzem à posse.

a) I e II são corretas;

b) II e III são corretas;

c) I, II e III são corretas;

d) não há assertiva correta.

Comentário

A assertiva I define corretamente o “constituto possessório”. A assertiva II também está correta e a servidão é um bom exemplo, apresentado pela doutrina em geral, sobre o conceito. A assertiva III está incorreta porque traduz



a idéia contrária à verdadeira: atos de mera tolerância ou permissão são inábeis a produzir a posse.

Síntese do tema

Nossos objetos de estudo foram as formas de aquisição e perda da posse determinadas na lei civil.

Informações sobre o próximo tema

Estudaremos, no próximo tema, como efeitos da posse, os interditos ou ações possessórias que auxiliam na sua defesa.

Tema 04



Efeitos da Posse

Meta do tema

Discutir os efeitos da posse e os interditos defensivos na esfera jurídica alheia.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Compreender que a posse gera efeitos, dentre eles a presunção de propriedade;
- Conhecer os interditos possessórios ou ações possessórias;
- Entender que o possuidor tem a faculdade de repelir o atentado à posse.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de identificar os modos de aquisição e perda da posse. Faça uso, além do Código Civil, do Código de Processo Civil; o conhecimento da norma processual o auxiliará a compreender os interditos ou ações possessórias.

Efeitos da posse

A doutrina atribui à posse vários efeitos. Uns, chamados **efeitos diretos**, se dão sem a intercorrência de qualquer efeito externo. Bastando existir a posse, poderá se valer das ações possessórias aquele que sofrer uma turbação, um esbulho ou uma ameaça.

Os **interditos** ou **ações possessórias** são efeitos da posse.

Interditos: nome pelo qual o pretor romano designava a medida defensiva com que paralisava a penetração do terceiro na esfera jurídica do possuidor – vem de “interdicere”, que significa proibir. São exemplos as **ações possessórias**, designação moderna para os remédios que resguardam a posse de toda turbação, esbulho ou ameaça.

Pode-se dizer que a proteção conferida ao possuidor é o principal efeito da posse. Dá-se de dois modos:

1º - Por meio da **legítima defesa e pelo desforço imediato**: são as hipóteses de **autotutela, autodefesa ou defesa direta**, em que o possuidor pode manter ou restabelecer a situação de fato pelos seus próprios recursos.

2º - A partir das **ações possessórias**: são ações que foram criadas exclusivamente para a defesa da posse. É a hipótese de **heterotutela**.



Vejamos as ações possessórias; antes, porém, tenhamos clara a seguinte distinção:

Esbulho: é o ato que priva o possuidor de sua posse, injustamente, seja por violência, clandestinidade ou por abuso de confiança. A turbação pode ser de fato – agressão material dirigida contra a posse – ou de direito – a que se opera judicialmente, quando o réu contesta a posse do autor, ou por via administrativa
Turbação: é o ato de ameaçar, molestar a posse, sem retirá-la do possuidor.

1. Ação de manutenção de posse

Trata-se de ação apropriada para o caso de turbação. Pode ser **direta**, quando exercida diretamente sobre o bem, ou **indireta**, quando não exercida diretamente sobre o bem, mas produzindo efeitos nocivos à sua posse.

Pode ser **positiva**, se resultar da prática de atos materiais equivalentes ao exercício da posse sobre a coisa pelo turbador, ou **negativa**, se impedir o possuidor de exercer livremente a sua posse.

2. Ação de reintegração de posse

Para a hipótese de esbulho, poderá ser intentada tanto contra o esbulhador, como contra o terceiro que recebeu a coisa esbulhada, conhecendo tal condição.

3. Interdito proibitório

No caso de ameaça de turbação ou esbulho, objetiva a expedição de mandado proibitório, com a cominação de multa para a hipótese de descumprimento da ordem judicial.

Como regra a todas as situações em que se discuta a posse, se mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que detiver a coisa, a não ser que seja manifesto que a obteve de algum modo vicioso.

Sobre as ações possessórias em geral, cumpre dizer que a propositura de uma ação possessória ao invés de outra, por exemplo, uma manutenção de posse quando deveria ser de reintegração de posse, não obsta a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados. Falamos aqui sobre a **fungibilidade das ações possessórias**.

Com relação aos pedidos de uma ação possessória, podem ser cumulados o pedido de condenação em perdas e danos ou o pedido de

cominação de pena para caso de nova turbação ou esbulho, ou ainda, o pedido de desfazimento de construção ou plantação feita em detrimento da posse.

Caráter dúplice das ações possessórias

As ações possessórias têm natureza dúplice. Se se julgar ofendido em sua posse, o réu pode formular, na própria contestação, os pedidos que tiver contra o autor.

Código de Processo Civil-

Art. 922. É lícito ao réu, na contestação, alegando que foi o ofendido em sua posse, demandar a proteção possessória e a indenização pelos prejuízos resultantes da turbação ou do esbulho cometido pelo autor.

Alegação de domínio

Com o advento do Código Civil, ficou evidenciada a extinção da discussão do domínio em nosso sistema, em ações possessórias. Possibilitava-se anteriormente a arguição da *exceptio proprietatis*.

exceptio proprietatis:
exceção do proprietário.

Hoje, para a discussão do domínio, é necessário intentar outra ação especificamente para isso.

Código de Processo Civil

Art. 923. Na pendência do processo possessório, é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio.

Leia, por favor, no Código Civil o Art. 1.210.

O que se conclui, portanto, é que, enquanto estiver tramitando uma ação possessória, nem autor, nem réu, podem ajuizar, paralelamente, a ação petítória para obter a declaração de seu direito à posse, apenas à propriedade.

Apenas em único caso, a doutrina e jurisprudência admitem **a defesa fundada no domínio nas ações possessórias:** quando duas pessoas disputam a posse a título de proprietários.

Súmula 487 do STF: Será deferida a posse a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for disputada.

Ação de Força Nova e Ação de Força Velha

Entende-se por posse velha aquela que conta mais de ano e dia. Não se admite a concessão de liminar contra o turbador ou esbulhador que tiver praticado a turbação ou o esbulho há mais de ano e dia. Teremos aí uma **Ação de Força Velha**.

Já por posse nova, entende-se aquela que conta com menos de ano e dia. Admite-se a concessão de liminar contra o turbador ou possuidor que tiver praticado a turbação ou o esbulho a menos de ano e dia. É chamada **Ação de Força Nova**.

Código de Processo Civil

Art. 924 Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, quando intentado dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho; passado esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório.



inaudita altera pars:
sem ouvir a parte
contrária.

initio litis: no
começo da
lide. Expressão muito
usada em matéria de
interditos
possessórios.



A diferença entre o procedimento especial das ações possessórias e o ordinário reside na possibilidade, nas ações de força nova, de concessão de liminar, *inaudita altera pars*.

Concessão da Liminar: se provada a posse anterior do autor e a turbação ou o esbulho ocorridos há menos de ano e dia, o juiz de terminará a expedição de mandado de manutenção ou de reintegração de posse *initio litis*, antecipando a proteção possessória pleiteada, que será confirmada ou não da sentença final.

A liminar será deferida, sem ouvir o réu, se a petição inicial estiver devidamente instruída com prova idônea da posse, data da turbação ou do esbulho etc.

Código de Processo Civil

Art. 927. Incumbe ao autor provar:

- I - a sua posse;
- II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;
- III - a data da turbação ou do esbulho;
- IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

Art. 928. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração; no caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Atente-se que, se o réu for pessoa jurídica de direito público, não será permitida a concessão de liminar sem antes ouvir o respectivo representante judicial.



Pare e Pense

Tente responder

Se tiver um imóvel urbano – um terreno – invadido por um terceiro, qual a defesa para a sua posse que invocaria?

Comentário

Você poderá se valer de um meio de defesa possessório. Note que aqui se torna impossível dissociar o direito civil do direito processual civil, porque sua defesa dar-se-á por meio de uma ação possessória. Leia os tópicos antecedentes e perceba qual será a ação mais adequada.

Um texto complementar para auxiliá-lo (a), especificamente, a ementa a seguir:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Posse velha. Liminar. Impossibilidade. Superado mais de ano e dia, a posse será velha, e nesse caso, não se concede medida liminar de reintegração de posse. CPC, arts. 804 e 924:CC, arts. 508 e 523(TJGO – AI 21.123 – 1/180 – GO - 1ª T. – Rel. Des. Felton Teodoro Reis – DJU 03.10.2000).

Pode-se concluir

No sentido de que há ampla proteção da posse a partir dos interditos ou ações possessórias. Estas ações reclamam um procedimento próprio, definido pela lei processual civil.

Hora de ligar teoria à prática

- 1) Em seu caderno de atividades, responda às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) Defina turbação e esbulho, fornecendo exemplos de cada situação.



Comentário

A turbação enseja uma ação de manutenção de posse e o esbulho, uma reivindicatória. A partir dessas dicas, torna-se fácil responder as questões.

- 3) Qual a finalidade do interdito possessório?

Comentário

Você pode começar tendo em mente que todo interdito possessório é uma ação possessória, mas nem toda ação possessória é um interdito. Isto se dá por conta do prazo decorrido da turbação ou esbulho. Lembra-se? Pois é...Continue a partir daí!

- 4) Marque a alternativa CORRETA:

- I – Se provada a posse anterior do autor e a turbação ou o esbulho ocorridos há mais de ano e dia, o juiz poderá conceder liminar.
 - II – Inexiste fungibilidade nas ações possessórias.
 - III – Só pode ser intentada a ação de reintegração de posse contra o esbulhador, mas, jamais, contra o terceiro que a ocupa.
- a) I e II são corretas;
 - b) II e III são corretas;
 - c) I, II e III são corretas;
 - d) não há assertiva correta.

Comentário

A primeira assertiva equivoca-se ao entender possível a concessão de liminar após decorridos um ano e dia da turbação ou esbulho; a segunda, negando a fungibilidade que é própria das ações possessórias e a terceira, negando que possa ser intentada a reintegratória contra terceiro ocupante do imóvel.

Síntese do tema

Vimos que a posse gera efeitos jurídicos e, por essa razão, é tutelada pelo direito. Aprendemos o que é esbulho e turbação.

Concluimos que os interditos possessórios são meios de defesa da posse e estudamos alguns deles especificamente.

Informações sobre o próximo tema

No próximo tema, estudaremos outros meios de defesa possessórios ainda não vistos.

Tema 05



Ações afins aos Interditos Possessórios e a Proteção Possessória

Meta do tema

Orientar o aluno a conhecer outras ações definidas pelo direito como defesas possessórias.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Distinguir as várias ações possessórias;
- Entender o que legitima o ajuizamento de cada uma delas;
- Conhecer os meios de autodefesa da posse.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de compreender o que seja turbação e esbulho e se souber identificar os interditos possessórios já estudados até aqui.

Defesa prévia da propriedade

Já vimos que ao possuidor ameaçado, molestado ou esbulhado, assegura a lei meios defensivos com que repelir a agressão: são as ações possessórias. Passemos, agora, às situações preventivas, em que o autor da ação possessória tenha fundado receio de que a violência virá.

Ação de Imissão na posse

Objetiva a aquisição da posse pela via judicial. Distingue-se das ações possessórias porque nestas o autor deve provar sua posse turbada, esbulhada ou ameaçada. Já na Ação de Imissão na Posse, discute-se o domínio (titularidade do direito à posse).

O Código Civil atual não tratou da ação de imissão na posse. Mas ela poderá ser ajuizada sempre que houver uma pretensão à imissão na posse de algum bem. A cada pretensão deve existir uma ação que a garanta – art.189 do Código Civil.

A hipótese mais corriqueira em que ocorre é a de que o autor da ação seja o proprietário da coisa, mas não possuidor, por haver recebido do alienante só o domínio, pela escritura, mas não a posse.

A ação de imissão de posse não se confunde com as ações possessórias típicas, embora se revista de caráter possessório. Entre essas não se aplica o princípio da fungibilidade. Trata-se de ação dominial, por excelência, já que a discussão sobre o domínio é o seu cerne. O autor invoca uma posse ainda não entregue.



Diferença entre a ação de imissão na posse e a ação reivindicatória

A ação de reivindicação cuida de domínio e posse que se perderam por ato injusto de terceiro. Na imissão, o proprietário quer a posse que nunca teve. Não perdeu o domínio, nem a posse.

Ação de Nunciação de Obra Nova

Quando se desejar impedir que o domínio ou a posse de um bem imóvel sejam prejudicados em sua natureza, substância, servidão ou fins, por obra nova no prédio vizinho. É cabível essa ação somente se a obra estiver em vias de construção. Caso a obra já esteja concluída ou em fase final de conclusão, não será oportuna a presente ação.

Embargos de terceiro senhor e possuidor

Trata-se de processo acessório, que se destina a defender os bens daqueles que, não sendo parte num processo, sofrem turbção ou esbulho em sua posse, por ato de apreensão judicial, como nos casos de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha.

Os pressupostos para a ação de embargos de terceiro são:

- 1 – um ato de apreensão judicial;
- 2 – a condição de proprietário ou possuidor do bem;
- 3 – a qualidade de terceiro (art. 1046 do CPC);
- 4 – a observância prazo do art. 1048 do CPC.

Casos especiais de Embargos de terceiros

Também é admitida a Ação de Embargos de Terceiro quando, nas ações de divisão ou demarcação, for o imóvel sujeito a atos materiais, preparatórios ou definitivos, da partilha ou da fixação de rumos.

Código de Processo Civil - Art. 1.047 - Admitem-se ainda embargos de terceiro:
I - para a defesa da posse, quando, nas ações de divisão ou de demarcação, for o imóvel sujeito a atos materiais, preparatórios ou definitivos, da partilha ou da fixação de rumos;
II - para o credor com garantia real obstar alienação judicial do objeto da hipoteca, penhor ou anticrese



A mulher casada, de igual modo, pode defender a sua meação por meio de embargo de terceiro.

Art.1046, § 3.o, do CPC: Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos.

§ 3º - Considera-se também terceiro o cônjuge quando defende a posse de bens dotais, próprios, reservados ou de sua meação.



Pelo **Estatuto da Mulher Casada** (Lei 4121/62), em seu art. 3º., a meação da mulher não responde pelos títulos da dívida de qualquer natureza firmados apenas pelo marido, salvo se resultou em proveito da família. A regra, todavia, é que se entenda que os negócios feitos pelo cônjuge aproveitem a família, competindo à mulher a prova contrária.

Ação de dano infecto

É a medida preventiva cabível no caso de o possuidor ter fundado receio de que a ruína, demolição, ou vício de construção do prédio vizinho ao seu venha causar-lhe prejuízos. Visa à obtenção, por sentença, de caução a ser prestada pelo dono do imóvel contíguo, a fim de garantir a indenização de danos futuros. Tem natureza cominatória, ou seja, objetiva a prestação de caução para assegurar potenciais prejuízos, não sendo ação possessória propriamente dita.

A Proteção Possessória e os Meios de Autodefesa

- **Legítima defesa da posse:** cabível no caso de turbação. Somente o possuidor direto e o indireto podem fazer uso desse meio de defesa. Os requisitos são praticamente os mesmos para a configuração da legítima defesa em direito penal: reação à agressão; injustiça dessa agressão; atualidade ou iminência desta agressão; utilização dos meios necessários e moderação no uso desses meios. Poderá ser exercida tão-somente contra o turbador e não contra terceiros. A defesa deve ocorrer no calor dos fatos (defesa *incontinenti*).
- **Desforço imediato (autotutela, autodefesa ou defesa indireta):** é cabível no caso de esbulho. O possuidor deve agir com suas próprias forças, embora possa ser auxiliado por outras pessoas. É ele que deve assumir a responsabilidade pelo desforço, eis que este ato é indelegável. A reação deve ser imediata, sem demora. Tal possibilidade decorre da norma do art. 1210, § 1.o., do Código Civil:

Autocomposição: é a forma de resolver os conflitos de interesse entre os indivíduos sem intervenção de autoridade judiciária, através de juízo arbitral, transação, desistência, conciliação, renúncia de pretensões ou submissão à vontade alheia. Se algum desses meios é imposto pela força à outra parte, já não será caso de autocomposição, mas **autotutela ou autodefesa**.



Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Diferença entre a legítima defesa e o desforço imediato

O desforço imediato ocorre quando o possuidor, já tendo perdido a posse, ou seja, já tendo ocorrido o esbulho, consegue reagir, em seguida, e retomar a coisa. Deve ocorrer ainda no calor dos acontecimentos. Já a legítima defesa somente tem lugar enquanto a turbação perdurar, estando o possuidor legítimo ainda na posse da coisa.

Esteja atento ao fato de que os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção ou restituição da posse.



Pare e Pense

Tente responder

Defina hipóteses do caso concreto que admitam a propositura de uma ação de nunciação de obra nova; a propositura de uma ação reivindicatória e a de uma ação de imissão na posse.

Pode-se concluir

Os interditos possessórios abrem um leque de meios ou ações que assegurem a posse.



Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Distinga a ação de imissão na posse e ação reivindicatória, fornecendo exemplos.

Comentário

Com base nos julgados em destaque do TJ/TO, procure responder a questão.

Relator: Des. José de Moura Filho

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL Nº 4635/05 RELATOR : Desembargador MOURA FILHO
EMENTA: PROCESSUAL CIVIL — AÇÃO REIVINDICATÓRIA — SUSPENSÃO DO PROCESSO — JULGAMENTO DA POSSESSÓRIA — TRÂNSITO EM JULGADO — NULIDADE DA SENTENÇA — PRELIMINAR REJEITADA. – Julgado o mérito da Ação de Manutenção de Posse, não há mais razão para manter a suspensão do curso da Reivindicatória, tampouco há que se falar no trânsito em julgado daquela sentença, pois a causa suspensiva restou condicionada até que estivesse pendente de julgamento a ação possessória. Incidência das disposições contidas nos arts. 923 e 265, IV, “a”, do CPC. REIVINDICATÓRIA — IMÓVEL URBANO — POSSE PRECÁRIA — RECONHECIMENTO — PROTEÇÃO POSSESSÓRIA CONCEDIDA AO TITULAR DO DOMÍNIO — APLICAÇÃO DO ARTIGO 524 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 — SENTENÇA MANTIDA. – Comprovado nos autos que a posse dos apelantes foi

adquirida com o vício da precariedade, já que a própria requerida na ação reivindicatória reconhece ter recebido o imóvel a título precário, não lhes sobejam direitos sobre o bem objeto do litígio. Proteção possessória concedida aos proprietários do imóvel reivindicado, ora apelados, nos termos do art. 524 do Código Civil de 1916.

Data: 10/1/2006 13:50:00

Documento: APELAÇÃO CÍVEL Nº 4635/05

Arquivos: [AC - 4635.doc](#)

Documento: 204/2005

Relator: Des. Daniel de Oliveira Negry

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4847/03 RELATOR: Desembargador DANIEL NEGRY Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – EMBARGOS DE TERCEIROS – SUSPENSÃO DO PROCESSO PRINCIPAL - PEDIDO INDEFERIDO – DECISÃO ACERTADA – IMISSÃO NA POSSE – MOMENTO INOPORTUNO - AGRAVO IMPROVIDO. - Acertada a decisão singular que de forma prudente e cautelosa preserva direitos das partes, indeferindo pedido de suspensão do processo principal até julgamento dos embargos. In casu, aos agravantes fora garantido o direito de moradia e a agravada o de não alienação do bem imóvel, até a decisão final da ação principal. - O não julgamento do pedido de imissão feito pela agravada decorre da permanência no imóvel dos agravantes e a impossibilidade de sua alienação até o deslinde da demanda principal. - Agravo de instrumento improvido.

Data: 6/12/2005 14:39:00

Documento: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4847/03

Arquivos: AGI - 4847.doc

3) O que são meios de autodefesa da posse? Exemplifique.

Comentário

A própria lei permite que o possuidor, em alguns casos e dentro de alguns pressupostos, defenda, com suas próprias forças, a posse. Disserte sobre tais situações.

4) Marque a alternativa CORRETA:

I – A ação de dano infecto é a medida preventiva cabível no caso de o possuidor ter fundado receio de que a ruína, demolição, ou vício de construção do prédio vizinho ao seu venha causar prejuízos.

II – É cabível a legítima defesa da posse em caso de turbação.

III – É cabível a ação de nunciação de obra nova em face de obra em fase final de construção.

- a) I e II são corretas;
- b) II e III são corretas;
- c) I, II e III são corretas;
- d) não há assertiva correta.

Comentário

A assertiva I define com perfeição quando se dá a ação por dano infecto. A assertiva II também está correta, porque a legítima defesa da posse pressupõe a turbação. E a imprecisão da assertiva III reside no fato de que a ação de nunciação de obra nova só caberá em face de obra em vias de construção.

Síntese do tema

Estudamos outros interditos possessórios em espécie: ação de imissão na posse; ação reivindicatória; ação de nunciação de obra nova; ação de dano infecto e ação de terceiro possuidor. Além disso, compreendemos o que seja a legítima defesa da posse e o desforço imediato.

Informações sobre o próximo tema

Estudaremos o procedimento adequado ou especial destinado às ações possessórias, bem como seus recursos e execução de sentença.

Tema 06



O Procedimento nas Ações Possessórias

Meta do tema

Apresentar ao aluno o procedimento judicial das ações possessórias, introduzindo-o ao universo prático da discussão judicial da posse.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Entender o procedimento especial das ações possessórias;
- Entender quando é cabível a concessão de liminar;
- Compreender como se procede a defesa na ação possessória.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de identificar cada uma das ações possessórias para entender suas hipóteses de cabimento, bem como deverá se recordar do princípio da fungibilidade que as norteia. É claro, seus conhecimentos processuais vistos em outras disciplinas – Teoria Geral do Processo e Direito Processual I - serão preponderantes para a melhor compreensão do tema.

Não se esqueça: o manuseio do Código de Processo Civil para o acompanhamento do conteúdo se faz indispensável.

A necessidade de provocação do Estado-Juiz

Para se ver reintegrado ou mantido em sua posse, muitas vezes o possuidor tem que se valer de uma Ação Possessória. O Código de Processo Civil estatui que:

Art. 926. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no de esbulho.



As distinções entre turbação e esbulho já foram vistas no Tema 04. Já foi visto também que a Ação de Manutenção de Posse é cabível na hipótese em que o possuidor sofre turbação em seu exercício. Para as hipóteses de esbulho, a ação cabível é a de Reintegração de Posse.



O art. 927 do Código de Processo Civil traz os requisitos para a propositura das referidas ações:

Código de Processo Civil

Art. 927. Incumbe ao autor provar:

- I - a sua posse;
- II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;
- III - a data da turbação ou do esbulho;
- IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

Aquele que nunca teve a posse, naturalmente, não poderá se valer dos interditos. **Exemplo:** Caio adquire um imóvel – uma casa – e obtém a escritura definitiva, mas não a posse, porque Júlio, antigo proprietário, a retém. Caio não poderá socorrer-se da Ação Possessória, já que nunca teve a posse do imóvel. Como já vimos no Tema 05 a ação adequada será a de Imissão na Posse.

Nas possessórias, o autor terá que provar que tem posse legítima da coisa e que a manteve, apesar da turbação, ou que tinha posse e a perdeu em virtude do esbulho praticado pelo réu.

Você sabia que a posse pode ser transmitida “inter vivos” e “causa mortis” ?

Se recebo em escritura a posse de outrem, que a exerceu, já não mais me classifico na hipótese daquele que nunca exerceu a posse.

O Procedimento

Procedimento comum ou ordinário: é o aplicável a todas as demandas, com exceção as de rito comum sumário ou rito especial.

Procedimento especial: é o estabelecido por lei com formalidades mais rápidas que o processo ordinário das ações comuns ou ordinárias, que demandam uma série de atos, dispensados nesses.

A Petição Inicial

Deverá atender ao que dispõe o art. 927, do Código de Processo Civil, já supra citado, e ao que dispõe o art. 282, próprios do **procedimento comum**.

Como já viram em Processo Civil I, a regra geral é de que não se pode ajuizar ação sem que o objeto seja perfeitamente individualizado, e nas possessórias não poderia ser diferente: o objeto da ação possessória deverá ser individualizado e delimitado, sob pena de que mesmo que a sentença acolha o pedido, não possa ser executada.

O inc.II do art. 282 recomenda que as partes sejam identificadas com precisão, mas há tolerâncias, porque o nome correto do réu pode ser desconhecido ou inacessível ao autor da ação. Exemplo comum: invasão de grandes áreas por um número indeterminado de famílias. Torna-se difícil ao proprietário conhecer o nome de todos. Indicam-se os nomes, geralmente, dos que lideram o grupo e o oficial de justiça cumprirá o mandado de citação dos ocupantes da área da mesma forma.

Como também já viram em Processo Civil I, a toda a causa deve ser atribuído um valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediato.

Os arts. 258 e 259 do Código de Processo Civil disciplinam a questão.

Art. 258. A toda causa será atribuído um valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediato.

Art. 259. O valor da causa constará sempre da petição inicial e será:

(...)

VII - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, a estimativa oficial para lançamento do imposto.



O art. 259 não especifica o valor a ser atribuído às ações possessórias, mas declara no inc. V que o valor da reivindicatória será o da “estimativa oficial para lançamento do imposto”. É aplicado, portanto, às possessórias, por analogia, o valor indicado para a reivindicatória.

Da liminar

Se provada a posse anterior do autor e a turbação ou o esbulho ocorridos há menos de ano e dia, o juiz determinará a expedição de mandado de manutenção ou reintegração de posse “*initio litis*”, antecipando a proteção possessória pleiteada.

Para a sua concessão, serão observados:

- Petição inicial devidamente instruída com prova idônea dos fatos mencionados no art. 927 e 928 do CPC;
- Não se justifica a sua concessão com base apenas em documentos que só provam o domínio;
- A apreciação da prova fica ao prudente arbítrio do juiz;
- A decisão do juiz sobre a concessão da liminar *inaudita altera parte* deverá ser fundamentada.

A não comprovação dos requisitos exigidos para a liminar não leva a extinção do processo. A liminar só exige um começo de prova, mas no trâmite da ação, mais dilação probatória poderá ser produzida.

Quando a petição inicial não estiver devidamente instruída, o juiz determina que o autor **justifique previamente o alegado**.

Art. 928. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração; no caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.



Falamos aqui da **justificação prévia**, oportunidade para o autor comprovar a existência dos requisitos legais para a obtenção da liminar. Normalmente, há oitiva de testemunhas, previamente arroladas pelo autor da demanda. Atente-se, porém, que se o autor só requereu a liminar com base na documentação da inicial, ao juiz não cabe a determinação da justificação.

Ainda não é fase para o réu apresentar contestação ou arrolar testemunhas.

E se o réu for pessoa jurídica de direito público?

O juiz não poderá conceder liminar sem ouvir o respectivo representante judicial, mesmo que provados os requisitos do art. 927 do CPC.



Pare e Pense

Tente responder

- 1) Quando é cabível a liminar em uma ação possessória ?
- 2) Se frustrada a audiência de justificação por qualquer motivo, estará o julgador apto a decidir a lide? Leia o julgado em destaque e tente resolver à questão.

Documento: 934/2005

Relator: Des. Antônio Félix Gonçalves

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 6251/05 RELATOR: Juiz NELSON COELHO FILHO EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PEDIDO DE LIMINAR – DECISÃO NEGATÓRIA - INFRINGÊNCIA AO ARTIGO 928 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO PRÉVIA SUSPensa — RECURSO PROVIDO. 1. Não estando a inicial devidamente instruída com provas irrefutáveis do direito do autor, a audiência de justificação prévia se impõe. 2. Frustrada a realização da audiência de justificação, não deve o julgador de primeiro grau decidir sem ela, sob pena de cerceamento do direito de defesa do autor.

Data: 3/3/2006 13:23:00

Documento: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 6251/05

Recurso cabível

A decisão que concede ou denega a liminar é interlocutória e, portanto, atacável por agravo de instrumento (art. 522, CPC).

O juiz poderá reconsiderar a concessão de medida liminar, no juízo de retratação. Na ausência de agravo, a matéria só poderá ser reapreciada na sentença final.

Decisão interlocutória: ato pelo qual o juiz, no curso do processo, resolve questão incidente.

Contestação e procedimento ordinário

Após o deferimento ou não da liminar, passa-se à fase contenciosa da ação. Não havendo justificação prévia, deverá o autor promover a citação do réu.

Art. 930 - Concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subseqüentes, a citação do réu para contestar a ação.

Parágrafo único - Quando for ordenada a justificação prévia (**art. 928**), o prazo para contestar contar-se-á da intimação do despacho que deferir ou não a medida liminar.

Art. 931 - Aplica-se, quanto ao mais, o procedimento ordinário.



Execução da sentença

O juiz emite uma ordem – mandado – para que o oficial de justiça expulse imediatamente o esbulhador e reintegre o esbulhado na posse.

A ação possessória tem força executiva, ou seja, independe de ação executória autônoma.

Pode haver execução complexa, quando se cumulam pedidos de perdas e danos, de cominação de pena e de cominação de pena e de condenação ao desfazimento de obras ou plantações, casos em que há várias execuções, na hipótese de acolhimento de todos os pedidos.

Embargos do executado e de retenção por benfeitorias

O entendimento dominante na doutrina e na jurisprudência é o de que não cabem embargos do executado em ação possessória, porque a sentença tem força executiva.

É assegurado, porém, ao possuidor de boa-fé, o direito de retenção por benfeitorias necessárias e úteis. O exercício desse direito se faz pelos embargos de retenção por benfeitorias, que podem ser opostos “na execução para entrega de coisa”. Outros sustentam o não cabimento desses embargos na possessória, cabendo ao réu discutir a indenização por suas benfeitorias, com direito de retenção, na própria contestação.

Pode-se concluir que

O tratamento diferenciado ou especial atribuídos às ações possessórias se deve à urgência em se retomar a posse turbada ou esbulhada.

Hora de ligar teoria à prática

- 1) Tente responder às perguntas que ficaram sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) O procedimento das ações possessórias é definido como procedimento especial. Justifique o porquê dessa definição.



Comentário

Leia o julgado em destaque que traz indicativos do que seja o procedimento especial das ações possessórias e tente responder à questão.

Relator: Des. Marco Anthony Steveson Villas Boas

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO No 5436 (04/0039352-2) RELATOR : Des. MARCO VILLAS BOAS E M E N T A AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. **PROCEDIMENTO ESPECIAL REGIDO PELO ARTIGO 920 E SEQUINTE DO CPC.** BEM PÚBLICO DE USO COMUM. INALIENABILIDADE. INSUSCETIBILIDADE DE POSSE “AD USUCAPIONEM”. Ainda que haja nos autos prova de ocupação de imóvel público por particular há mais de ano e dia, não tem ele direito a ser reintegrado na posse, por ser o bem público inalienável e insuscetível de usucapião, nos termos dos artigos 100 e 102 do Código Civil Brasileiro.

Data: 6/12/2005 15:16:00

Documento: AGRAVO DE INSTRUMENTO No 5436 (**destaque nosso**)

Tema 07



Da Propriedade: Noções Gerais

Meta do tema

Estudar os tópicos indispensáveis à compreensão do Direito de Propriedade, assegurado pela Constituição Federal e regulamentado pelas disposições do Código Civil.

Objetivos

O que se espera é que, ao final do estudo do tema, você seja capaz de:

- Reconhecer os principais elementos que caracterizam a propriedade;
- Diferenciar os tipos de propriedade;
- Compreender as características e as funções da propriedade.



Pré-requisitos

Para melhor compreender os tópicos deste tema, é importante que se faça uma leitura prévia dos artigos relativos à propriedade, tanto daqueles referidos na Constituição Federal, como daqueles previstos no Código Civil, mencionados no corpo deste tema. Também ajudaria se você acompanhasse as aulas tendo em mãos as referidas leis.

Conceito

O Código Civil Brasileiro não esclarece propriamente o significado de propriedade. Entretanto, da leitura do artigo 1.228 do Código Civil, é possível construir o conceito de propriedade.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.



Do enunciado contido nesse artigo, verifica-se que a propriedade é o direito atribuído ao proprietário (pessoa física ou jurídica) de usar, gozar e dispor de um bem (corpóreo ou incorpóreo), bem como o direito de reavê-lo do poder de quem injustamente o possua ou detenha. Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas.

É importante lembrar que o art. 5º, *caput*, da Constituição Federal, garante o direito à propriedade, como cláusula pétrea. O direito de propriedade está elencado entre as garantias fundamentais (art. 5º, *caput* da C.F.). O inciso XXII do mesmo artigo repete a garantia ao direito de propriedade, estabelecendo o inciso XXIII a determinação de ela atender à sua função social.

Elementos da propriedade

Quatro são os elementos constitutivos da propriedade. Vejamos cada um deles:

1) **Direito de usar a coisa (bem) (*jus utendi*):** é o direito do proprietário tem de servir-se da coisa, podendo usá-la da maneira que melhor lhe aprouver, podendo excluir de terceiros igual uso desde que não haja abuso de direito.

2) **Direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*):** é o direito de retirar os benefícios e vantagens da coisa. Relaciona-se ao poder de explorá-la economicamente, como por exemplo, de perceber os frutos, os aluguéis e etc.

3) **Direito de dispor (*jus abutendi*):** é o poder de poder alienar a coisa a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o direito de consumi-la e de gravá-la com ônus, como a hipoteca, usufruto entre outros gravames.

4) **Direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*):** é o direito de reivindicar a coisa das mãos de quem injustamente a possui ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória.

Espécies de propriedade

A propriedade pode ser vista sob a ótica da **extensão do direito** ou em relação à **perpetuidade do domínio**. Assim, podemos dividir as espécies de propriedade em dois grandes campos:

a) Quanto à extensão do direito:

- Propriedade plena: ocorre quando todos os elementos (usar, gozar, dispor e reaver) encontram-se reunidos na mão de um único titular, isto é, nas mãos do proprietário.
- Propriedade limitada ou restrita: ocorre quando algum ou vários desses elementos estão destacados e atribuídos à outra pessoa, como nos casos onde o bem está gravado com ônus real (como no usufruto, cujo conceito se encontra no Tema 15).

b) Quanto à perpetuidade do domínio:

- Propriedade perpétua: é a regra geral, isto é, aquela que tem duração ilimitada.
- Propriedade resolúvel ou revogável: é aquela que possui uma condição resolutiva ou termo estabelecido pelas partes ou por determinação da lei, como

Rei vindicatio:
vocábulo composto
das expressões
latinas *rei* (da coisa)
e *vindicatio*
(reclamação em
juízo). Traduz a
reclamação judicial
da coisa.
Reivindicacão.

nos contratos com cláusula de retrovenda ou na doação com cláusula de reversão.

Observação: Na terminologia do Direito Civil, em referência às doações, a *reversão* designa a cláusula ou a condição imposta à doação em virtude da qual os *bens doados* retornam ao doador, se o donatário ou descendentes dele morrerem antes daquele.

Retrovenda designa a venda em virtude da qual o vendedor se assegura no direito de recobrar a coisa vendida, dentro do prazo ajustado, pagando o mesmo preço ou outro ajustado.

Características da propriedade

O art. 1.231 do Código Civil preceitua que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

Assim, o direito de propriedade é:

a) Absoluto ou ilimitado: o proprietário pode usar, gozar e dispor da coisa que lhe pertence. Entretanto, é bom lembrar que o direito de propriedade sofre várias restrições que retiram este caráter absoluto, como a desapropriação, as limitações decorrentes do direito de vizinhança o tombamento de um bem entre outras e ainda ter que cumprir sua função social, como dito anteriormente.

b) Exclusivo: o proprietário tem o direito de afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se sem a sua autorização. É um direito oponível *erga omnes*, isto é, contra tudo e contra todos, inclusive em imóveis pertencentes a condomínios, uma vez que cada proprietário é dono exclusivo da sua parte ideal.

c) Irrevogável ou perpétuo: em regra, o direito de propriedade se caracteriza pela perpetuidade, não se extinguindo pelo não uso, e é transmissível após a morte. Não estará perdido do direito enquanto o proprietário não alienar o domínio nem ocorrer qualquer situação de perda dele, como na desapropriação, usucapião etc.

Fundamento jurídico da propriedade

Várias teorias tentam explicar a origem, o fundamento e a legitimidade para a propriedade. As principais s:

- **Teoria da Ocupação:** no princípio todos os bens eram desprovidos de titular (*res nullius*) e ocupados por possuidores. A propriedade surgiria a partir do momento em que as pessoas ocupassem, se apossasse e submetessem o bem ao seu poder. A partir da primeira ocupação, ocorreriam várias e sucessivas transmissões. A legitimidade estaria na primeira ocupação. A crítica a esta teoria é de que a primeira ocupação não teria juridicidade.

- **Teoria da Lei:** a propriedade só existe por imperativo legal, sendo considerado uma instituição de direito privado. Entretanto, a teoria pode ser criticada pelo fato de existir propriedade antes da disposição legal.
- **Teoria do Trabalho ou da Especificação:** por esta teoria as pessoas têm direito à propriedade apenas na medida em que, com seu trabalho, produzem riqueza para a sua aquisição. Isso por que o trabalho é fonte de produção de riqueza e quem produz deve ser o proprietário. A crítica a essa teoria é de que os bens podem preexistir ao trabalho.
- **Teoria da Natureza Humana:** dentre as várias teorias, a que se destaca é a da propriedade como um direito natural, decorrente da natureza humana. Este seria o fundamento jurídico da propriedade, pois é o instinto de conservação que leva o homem a se apropriar de bens para satisfazer suas necessidades físicas e morais. Assim, a propriedade antecede o Estado e suas leis, como direito natural.

Função social da propriedade

No Direito Romano, a propriedade tinha caráter individualista. Na Idade Média, com o feudalismo, passou por uma fase peculiar com a dualidade de sujeitos (o *dono* e o *que explorava economicamente* o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso). Após a Revolução Francesa, passou a ser tipicamente individualista. A partir do século passado, foi acentuado seu caráter social.

A atual Constituição Federal consagrou a função social da propriedade em seus artigos 5º, XXIII, como dito anteriormente, e no art. 170, III, também determina que a ordem econômica observará a função da propriedade, impondo freios à atividade empresarial.

A função social da propriedade é de ordem pública. É também cláusula geral, que aponta para a defesa do meio ambiente e do bem estar comum da sociedade, constituindo também uma limitação aos poderes do proprietário.

O Novo Código Civil define que a propriedade deve ser exercida de acordo com suas finalidades econômicas e sociais (art. 1.228, § 1º) e estabelece que são proibidos atos que não tragam comodidade ou utilidade ao proprietário e visem a prejudicar outrem (art. 1.228, § 2º).

Art. 1228 [...]

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Observações importantes:

- A propriedade do solo abrange tudo o que está acima ou abaixo da superfície, dentro dos limites úteis ao seu uso.

- Não pode o proprietário opor-se a trabalhos que sejam empreendidos a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse em impedi-los.
- As jazidas e demais riquezas do subsolo e as quedas d'água pertencem à União, constituindo propriedade distinta da do solo (art. 176 da C.F.).
- A matéria também é regulada pelo Código de Minas e o Código de Águas. O Código do Ar permite o tráfego aéreo sobre a propriedade particular. O Código Florestal estabelece que são de interesse comum as florestas.
- Deve o proprietário respeitar também as leis específicas sobre a proteção da fauna, da caça e da pesca, bem como sobre a proteção do ambiente e do patrimônio paisagístico, histórico e artístico nacional e ainda as posturas referentes a edificações.

Pare e Pense

Tente responder

No seu dia-a-dia, você já ouviu falar em propriedades que não cumprem a sua função social? Será que os proprietários dessas terras podem avocar a proteção ao direito de propriedade, contra tudo e contra todos? Você consegue visualizar o que seria função social da propriedade?



Comentário

Para auxiliar a reflexão, compreenda que o direito de propriedade garante o direito de usar e fruir dela, entre outros direitos. No entanto, é preciso lembrar que toda a propriedade deve cumprir sua função social.

Pode-se concluir

Que o direito à propriedade é o direito que exterioriza o mais completo dos direitos subjetivos, uma vez que o titular pode usar e fruir da coisa entre outros direitos. Porém não pode esquecer que toda a propriedade deve cumprir sua função social, como preconizado pela Constituição Federal.

Hora de ligar teoria à prática

- 1) Tente responder as perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) Enumere e explique os elementos que caracterizam e exteriorizam a propriedade.



Comentário

É de suma importância compreender esses tópicos. São circunstâncias que a caracterizam como o maior dos direitos subjetivos. Para responder à

questão é necessário rever os tópicos relativos aos elementos da propriedade e suas características.

3) São características do direito de propriedade:

- a) a exclusividade e a limitação.
- b) a temporariedade e a elasticidade;
- c) a precariedade;
- d) oponibilidade contra todos e a perpetuidade.

Comentário

Reveja as características do direito de propriedade estudadas neste tema e será fácil responder a questão.

Síntese do tema

Neste tema, estudamos as noções gerais de propriedade, suas espécies e sua função social.

Informações sobre o próximo tema

No próximo tem, estudaremos os modos de aquisição da propriedade imobiliária.

Tema 08



Da Aquisição da Propriedade Imóvel

Meta do tema

Definir todos os modos de aquisição da propriedade imóvel, segundo as disposições do Código Civil.

Objetivo

Dentre outros objetivos, o que se pretende é que você reconheça e identifique os principais atos jurídicos sujeitos ao registro imobiliário. Da mesma forma, se pretende que você compreenda os principais modos de aquisição da propriedade imobiliária.



Pré-requisitos

Para compreender melhor este tema, é importante lembrar os tópicos relativos aos atos sujeitos ao registro público, já estudados no segundo período do curso, na disciplina de Registros Públicos.

Modos de aquisição

O antigo Código Civil de 1916 enumerava os modos de aquisição da propriedade imobiliária. O novo Código Civil não fez o mesmo. Entretanto, podemos apontar os mesmos modos já conhecidos anteriormente, ou seja, adquire-se a propriedade móvel:

- Pelo registro do título aquisitivo;
- Pela acessão;
- Pelo usucapião;
- Pelo direito hereditário.

É bom lembrar: Os modos de aquisição acima descritos não são taxativos, pois o casamento sob regime de comunhão universal de bens é modo de aquisição de imóveis, assim como a desapropriação também é para o poder expropriante.



Oportunamente veremos, em específico, os modos de aquisição da propriedade. Antes disso, vamos tratar de três critérios que ajudam a definir a natureza jurídica das formas de aquisição da propriedade:

1) Quanto à origem: a aquisição da propriedade, quanto à origem, pode ser classificada como originária e derivada.

- **Originária:** é aquela que não apresenta qualquer relação de causa e efeito entre a propriedade atual e anterior. Não há vínculo jurídico entre o proprietário atual e o anterior. Inexiste a transmissão do bem de uma pessoa para outra. É a hipótese de alguém que esbulha o imóvel de outrem e ali permanece até usucapir o imóvel.
- **Derivada:** neste modo de aquisição existe um vínculo jurídico e, portanto, um nexo de causalidade entre o proprietário atual e o anterior. Aqui temos a transmissão de uma coisa de uma pessoa para outra, geralmente em virtude de um contrato translativo de domínio (compra e venda, doação, etc.).

2) Quanto ao título de aquisição: a aquisição pode ser a título universal ou singular.

- **A título universal:** a aquisição a título universal é aquela cuja transmissão envolve todos os bens ou cotas-parte desses, sem possibilidade de individualização, como acontece na transmissão sucessória para os herdeiros, transmitindo-se um conjunto indeterminado de bens, direitos e obrigações, ações ou exceções ou cotas-parte deles.
- **A título singular:** há a transmissão de um ou mais bens certos e determinados. Exemplo: o usucapião.

3) Quanto à eficácia da forma de aquisição: a aquisição pode ser declaratória ou constitutiva.

- **Declaratória:** é aquela cuja eficácia é retroativa, ou seja, antes mesmo de ser levada a registro, o titular já é proprietário, como no usucapião, em que a simples posse prolongada gera a propriedade. Também ocorre com a sucessão, em que a morte, pelo *princípio da saisine* (art. 1.784 do CC), gera o direito de propriedade, portanto, situações que independem de registro.
- **Constitutiva:** das formas de aquisição da propriedade, a única que tem caráter constitutivo é o próprio registro, por força do art. 1.245, § 1º, do CC, ao estabelecer que “enquanto o adquirente não registrar o título translativo o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. É o reconhecimento do dito popular: “quem não registra não é dono”. O registro só produz efeitos a partir da data em que se apresentar o título ao oficial do Registro e este o prenotar no protocolo (art. 1.246 do CC).

Princípios da Saisine: Princípios de origem francesa, pelo qual se estabelece que a posse dos bens do de cujus se transmite aos herdeiros, imediatamente, na data de sua morte.

Prenotação: é o ato pelo qual se procede a *prévia anotação*, a fim de que se assegure a *prioridade* ou a *preferência* a favor da pessoa que levou o documento a registro, pra inscrição ou transcrição.

Aquisição por registro do título

A matéria é tratada no Código Civil dos arts. 1.245 a 1.247 e, especialmente, pela Lei dos Registros Públicos – Lei 6.015/73.

No Brasil, a propriedade tem caráter real, isto é, o contrato não transfere o domínio, exige-se a *tradição* solene. O contrato gera apenas direitos e deveres para as partes, mas o domínio somente se transfere pela tradição, no caso de bens móveis; e pelo registro do título aquisitivo, no caso dos imóveis. Isto está determinado no art. 1.245 do CC, como mencionado no tópico anterior.

Tradição: no sentido jurídico é a entrega material da *coisa adquirida*, para lhe transferir a propriedade ou a entrega material da *coisa devida*, para que se cumpra a obrigação assumida, na intenção de dela se liberar, ou quitar.

Forma dos contratos sobre imóveis

Os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais, sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos, têm de ser feitos por escritura pública. Permite-se, porém, instrumento particular em algumas hipóteses previstas em lei, como nos contratos com o Sistema Nacional da Habitação (Lei 4.380/64, art. 61, § 5º), nos compromissos de compra e venda e respectivas cessões (DL 58/1937, art. 11 e Lei 6.766/79, art. 26).

A relação de todos os atos sujeitos a registro encontra-se na Lei dos Registros Públicos (art. 167).

Os mais variados atos sujeitos a registro ou averbação foram temas já estudados por você. O art. 167 da Lei 6.015/73 enumera mais de 40 situações que dependem de registro e de 23 situações que dependem de averbação.

Dica interessante: para pesquisar legislação federal, inclusive a Lei de Registros Públicos, é só acessar o site www.planalto.gov.br e clicar no link legislação e seguir os demais passos.



Princípios que regem o registro de imóveis

Estes tópicos também já foram vistos na disciplina de Registros Públicos ministrada no 2º período.

É importante lembrar que, para dar maior segurança aos negócios imobiliários, criou o legislador um sistema de registros públicos, informado por diversos princípios, que garantem sua eficácia. Vejamos cada uma deles:

a) **Publicidade:** o registro de imóveis pode ser consultado por qualquer pessoa. O direito real é oponível *erga omnes*, por isso deve ser público o registro imobiliário.

b) **Presunção de força probante:** os registros têm força probante, pois gozam da presunção de veracidade. Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome encontra-se registrado. Trata-se de presunção relativa, *juris tantum*, sendo o adquirente tido como titular do direito registrado, até que o contrário se demonstre, como estabelece o art. 1.247 do Código Civil.

Excepcionalmente, um tipo de registro gera presunção absoluta de propriedade que é o registro *torrens* previsto no art. 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, somente para imóveis rurais.

É importante verificar o que diz o art. 1.245, § 2º do Código Civil:

Art. 1245, § 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



Registro Torrens: é a matrícula de imóvel ocupado, cuja posse não esteja assentada em título de propriedade. A matrícula proíbe a produção de qualquer contrato ou ato, mesmo que com data anterior, desde que não seja também registrado.

c) **Legalidade:** o oficial do cartório deve examinar se o título a ser registrado não contém irregularidades. Após a prenotação (protocolo inicial) do título, o oficial do cartório deverá verificar se ele não contém nenhuma ilegalidade antes de proceder ao registro.

d) **Territorialidade:** o registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, sendo que este princípio está relacionado ao princípio da publicidade, pois facilita a localização do registro pelo interessado.

Qualquer Cartório de Notas poderá lavrar a escritura de compra e venda, por exemplo, mas o registro deve observar a localização do imóvel.

e) **Continuidade:** só é possível proceder ao registro se houver registro anterior em nome do alienante.

f) **Prioridade:** tem preferência no registro o título que foi primeiro prenotado.

g) **Especialidade:** a matrícula de todo o imóvel deve conter a sua descrição precisa, bem como o título a ser registrado.

h) **Instância:** o oficial do Cartório de Registro de Imóveis é inerte, somente age mediante provocação do interessado ou por determinação do Juiz Corregedor.

Acessão

A acessão está prevista nos arts. 1.248 a 1.259 do Código Civil e refere-se a acréscimos acontecidos em relação a um imóvel, pela mão do homem ou por causas naturais. A acessão é considerada modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual coisa acessória se incorpora à principal. Na acessão, predomina o princípio de que a coisa acessória segue a principal.

A acessão pode ser artificial ou natural:

a) **Acessão artificial:** operada pelo homem, dá-se pela construção de obras num terreno, ou pelas plantações (arts. 1.253 a 1.259 do CC). Alguns autores denominam as plantações de acessões mistas, porque dependem do homem e da natureza. Outros as colocam ao lado das construções, denominando ambas de acessões artificiais. Em regra, o que adere ao solo pertence ao seu proprietário. No entanto, o legislador estabeleceu três situações distintas como veremos.

- **Construir ou plantar em terreno próprio com material alheio:** se o fez de boa-fé, terá que pagar somente o preço dos materiais utilizados ao antigo dono do material, porém, se agiu de má-fé, responderá também por perdas e danos.
- **Construir ou plantar com material próprio em terreno alheio:** o construtor perderá o material utilizado em favor do dono do terreno; porém, se agiu com boa-fé terá direito à indenização (valor dos materiais e mão de obra). Se ambas as partes agiram de má-fé, adquirirá o proprietário as construções ou plantações, devendo ressarcir o valor das acessões.
- **Construir ou plantar em terreno alheio com material alheio:** se o construtor agiu de boa-fé, aplica-se a regra anterior, conforme determina o art. 1.257 do CC.

Se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, se de boa-fé, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo (art. 1.225, par. único do CC).



b) Acessão natural: pode ocorrer pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão ou por abandono de álveo (art. 1.248 do CC). O Código Civil e o Código de Águas (Decreto 24.643, de 10 de julho de 1934) regulam de modo minucioso a atribuição da propriedade desses acréscimos naturais.

- **Formação de ilhas** (CC, art. 1.249): o Código Civil só trata das ilhas surgidas em rios não navegáveis, pois nos rios navegáveis a ilha é pública. Em rios não navegáveis, a ilha pertence ao dono da margem do rio. Se o rio estabelecer divisão de duas propriedades, passa-se uma linha imaginária pelo meio do leito do rio, para estabelecer a propriedade da ilha.
- **Aluvião** (CC, art. 1.250): são depósitos de matérias, trazidas pelas águas, que às vezes vão se acumulando junto a imóveis lindeiros, de modo contínuo e quase imperceptível ou em decorrência do desvio natural das águas, acarretando um aumento natural do terreno marginal.
- **Avulsão** (CC, art. 1.251): é o deslocamento abrupto de terra, em razão de qualquer força natural violenta, que faz com que uma porção de terra se destaque de um terreno e se junte a outro. O dono do terreno acrescido poderá ficar com a acessão se indenizar o proprietário prejudicado ou, independente de indenização, se ninguém tiver reclamado pelo prazo de 01 ano. Havendo a

reclamação, se o dono do terreno acrescido não quiser pagar a indenização deverá permitir que se remova a parte acrescida.

- **Abandono de álveo** (CC, art. 1.252): álveo é o leito do rio. O álveo abandonado é a porção de terra que surge quando o rio, por exemplo, sofre um desvio natural de seu curso. Esta porção de terra será dos proprietários dos terrenos ribeirinhos, na proporção das suas testadas, até a linha mediana do álveo, independente de indenização, seja o rio público ou particular.

Direito Hereditário

Como dito anteriormente, o novo Código Civil não especificou os modos de aquisição da propriedade imóvel, limitando-se a disciplinar, no capítulo específico “Da aquisição da Propriedade Imóvel”, o usucapião, o registro do título e a acessão (arts. 1.238 a 1.259).

Entretanto, o Direito Hereditário é, também, modo de aquisição da propriedade imóvel porque, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1.784).

O inventário será feito em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. O novo Código Civil trata do direito das sucessões no Livro V, dos artigos 1.784 a 2.027.

Usucapião

O usucapião é uma forma de aquisição da propriedade. É também chamado de prescrição aquisitiva pela posse mansa e pacífica com ânimo de dono, por determinado tempo, sem interrupção ou oposição.

O estudo desta forma de aquisição da propriedade imóvel será tratado em específico no Tema 9 desta apostila.



Pare e Pense

Tente responder

Quantas vezes você já ouviu alguém dizer: “quem não registra não é dono”? A resposta talvez até seja fácil. No entanto, qual a real compreensão que esta afirmação exterioriza, segundo os modos de aquisição da propriedade?

Comentário

Para auxiliar a elaboração da resposta, lembre que existem vários modos de aquisição da propriedade. Um deles é pelo registro do título. Necessário é compreender quais são os atos sujeitos, registro e a forma que o documento deve ter. Lembramos que o assunto foi objeto de estudo no segundo semestre na disciplina de registros públicos.

Pode-se concluir

A aquisição da propriedade imóvel se dá por várias formas e tudo depende da natureza jurídica da forma de aquisição. Relevância assume na forma de aquisição por registro dos títulos. Da mesma, assume relevância a aquisição por usucapião, mas este é assunto para o próximo tema.

Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Explique os princípios que regem o registro público:



Comentário

São importantes tais princípios, visto que garantem a eficácia do registro e a segurança dos negócios jurídicos. Reveja os princípios que norteiam o registro e os atos sujeitos a registro para poder responder melhor à questão.

3) No atual Direito Civil brasileiro, a transmissão da propriedade imóvel de valor superior a trinta vezes o salário mínimo, por ato "inter vivos", se opera:

- a) com o registro da escritura pública de compra e venda no registro de imóveis.
- b) com o registro do contrato particular de compra e venda no registro de imóveis.
- c) com a simples lavratura da escritura pública ou contrato particular de compra e venda.
- d) com o registro do contrato particular de compra e venda no registro de títulos e documentos.

Comentário

A revisão dos atos sujeitos o registro público responderá à questão.

Síntese do tema

Neste tema, estudamos os modos de aquisição da propriedade imóvel e questões relativas ao registro imobiliário.

Informações sobre o próximo tema

O próximo tema abordará, especificamente, o estudo do usucapião como forma de aquisição da propriedade.



Tema 09

Aquisição da Propriedade Imobiliária por Usucapião

Meta do tema

Este tema tem por meta demonstrar um modo próprio de aquisição da propriedade imobiliária, pela posse mansa e pacífica do bem.



Objetivo

Em específico, espera-se, com a apresentação deste tema, que o leitor reconheça e classifique as espécies de usucapião bem como que identifique os passos da ação de usucapião.

Pré-requisitos

Revedo os temas 02 e 03 relativos à posse, será mais fácil compreender a possibilidade de alguém tornar-se proprietário de um bem apenas pela posse prolongada.

Origem do usucapião

O direito romano já considerava o usucapião como modo aquisitivo do domínio em que o tempo é elemento fundamental. Usucapião advém de *usucapio*, que é a junção de *capio* (verbo *capere* = tomar) e *usu* (pelo uso).

Etimologicamente, a palavra é feminina, mas seu uso se consagrou no masculino, inclusive pelo legislador. O Código Civil anterior a tratava no masculino. O novo Código preferiu a forma feminina (a usucapião). O tema é tratado nos arts. 1.238 a 1.244.

A palavra foi incorporada à língua com ambas as possibilidades, porém com emprego mais freqüente e menos pedante no masculino.

Conceito

Podemos conceituar usucapião como a forma originária, singular e declaratória da propriedade por meio de posse sem interrupção ou oposição, com *animus domini* durante um certo lapso de tempo expressamente fixado em lei, observados ainda outros requisitos legais.

A posse hábil para a aquisição da propriedade por usucapião é denominada posse *ad usucapionem*. Diferencia-se da posse *ad interdicta*, que,

animus domini: é a consciência do senhor da coisa de que esta lhe pertence de pleno direito.

quando justa, é passível de proteção possessória, mas não gera usucapião; é o que ocorre, por exemplo, com o locatário, com o comodatário, etc.

Há divergências se o usucapião é modo originário ou derivado de adquirir a propriedade, porém prevalece o entendimento de que é modo originário, pois a coisa não é transmitida ao usucapiente pelo seu antecessor, ou seja, não há transmissão voluntária de um sujeito para outro.

O Código Civil francês disciplina o usucapião como modalidade de prescrição. É a chamada prescrição aquisitiva, pela qual o decurso de tempo cria o direito em favor do novo titular, ao contrário da prescrição extintiva, em que o decurso de tempo extermina o direito de ação.

Fundamentos

Muitos vêem o fundamento do usucapião na desídia do proprietário em manter a coisa consigo, como forma de punição. Outros entendem ser a pacificação social o grande bem jurídico do usucapião.

Hoje é possível afirmar que o bem jurídico que o fundamenta é o cumprimento da função socioeconômica da propriedade em consonância com os arts. 5º e 170 da Constituição Federal, que motivou o próprio legislador infraconstitucional a reduzir drasticamente os prazos e criar constitucionalmente modalidades não tratadas no Código Civil de 1916.

Objeto

Podem ser objeto de usucapião bens móveis e imóveis, exceto os bens fora do comércio e os bens públicos, sendo que a Constituição Federal proíbe expressamente o usucapião desses últimos (CF, arts. 183, par. 3º e 191, par. único).

Além da propriedade, também outros direitos reais são passíveis de aquisição por usucapião como o domínio útil da enfiteuse, o usufruto, o uso, a habitação e as servidões (tópicos elencados no Tema 15).

Pressupostos

Os pressupostos do usucapião são: coisa hábil ou suscetível de usucapião, posse, boa-fé, justo título e tempo.

a) **Coisa hábil** (*res habilis*): são os bens hábeis passíveis de serem usucapidos, no caso em questão, os imóveis. Existe uma presunção de que todos os bens são passíveis de serem usucapidos, de forma que podemos excluir:

- os fora do comércio (o ar, os direitos de personalidade, a luz solar).
- os bens públicos (prédios públicos, praças, ruas).
- as servidões não aparentes (área de recuo nas rodovias).

adjudicação compulsória: ato judicial que tem por objetivo a transmissão da propriedade de uma determinada coisa de uma pessoa para outra. Esta terá todos os direitos de domínio e posse. É o caso, por exemplo, da adjudicação dos bens penhorados como forma de pagamento ao credor no processo de execução por quantia certa contra devedor solvente. Veja arts. 708, 714 a 715 do Código de Processo Civil.



b) **Posse** (*possessio*): a posse tem que ser ininterrupta, não pode sofrer perda de continuidade fática ou jurídica. A perda da continuidade fática ocorre na hipótese de a pessoa abandonar o imóvel, ficar tempo razoável fora e retornar. Também é possível que ocorra interrupção jurídica da posse, que é aquela que ocorre na ação de reintegração de posse, a partir do despacho que autoriza a citação. Além de ininterrupta, a posse precisa ser mansa e pacífica, de forma a exigir uma atitude passiva do proprietário e ativa do possuidor, isto é, exercida sem oposição.

c) **Boa-fé** (*fides*): aquele que pretende usucapir deve ignorar completamente algum vício ou obstáculo que o impeça de adquirir a coisa. Em usucapião extraordinário a presença de justo título é, por si só, a presunção de boa-fé (art. 1.201, par. único do CC).

d) **Justo título:** justo título é o negócio jurídico que formalmente transmite a propriedade, contendo um defeito que o torna anulável, ou então é título que se apresenta formalmente perfeito, provocando no adquirente a crença de que se tornou dono.

O compromisso de compra irrevogável e irretroatável, por conferir direito real ao compromissário comprador e possibilitar a *adjudicação compulsória* mesmo não registrado, é considerado justo título para efeitos de usucapião ordinário (Súmula 84 do STJ).

Súmula 84: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Para consumação do usucapião extraordinário não se exige que o possuidor tenha justo título, nem boa-fé (CC, art. 1.238). Tal exigência também não é feita no usucapião especial. O justo título é, entretanto, requisito indispensável para a aquisição da propriedade pelo usucapião ordinário (CC, art. 1.242).

e) **Tempo** (*tempus*): o usucapião consuma-se em um período fixado pela lei, entre o mínimo de cinco e o máximo de quinze anos.

Lembremos sempre que o usucapião de servidão manteve o prazo de 20 anos (CC, art. 1.379, par. único) por absoluto descuido do legislador.

Também não podemos esquecer que o prazo é computado excluindo o dia do início e incluindo o do vencimento, conforme prescreve o art. 132, caput, do CC, podendo valer-se o possuidor da figura da *accessio temporis*, que é o direito de somar sua posse à posse dos antecessores, em qualquer das modalidades de usucapião, conforme o art. 1.243 do CC.

Espécies de usucapião

1) **Usucapião constitucional urbano** (*pro morare* ou *pro misero*): previsto no art. 183 da Constituição federal.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O Legislador Civil reproduziu a norma constitucional no art. 1.240, estabelecendo que o possuidor, por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, pode usucapir área urbana de até 250 metros quadrados, desde que, além de morar sozinho ou com sua família, não seja proprietário de outro imóvel e não tenha usucapido qualquer outra área. Essa área não pode ser menor que a área mínima definida pelo município, sob pena de não ser registrada a sentença declaratória de usucapião.

Observação Importante: o art. 9º, § 3º, da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), estabelece a possibilidade de *accessio temporis* desde que se trate de herdeiro legítimo, porém que resida no imóvel na abertura da sucessão. A norma já era inconstitucional, pois tratava os herdeiros necessários de maneira diferenciada, violando a isonomia sucessória. Ademais, feria o princípio da *saisine*, que garante a transmissão automática resguardada pelo art. 1.207 do CC. Felizmente, o art. 1.243 do CC revogou mencionado art. 9º, § 3º, e garantiu ampla *accessio* para o usucapião.



2) Usucapião constitucional rural (*pro labore*): está previsto no art. 191 da Constituição federal.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A posse deve ser justa, com ânimo de dono, exercida de maneira mansa, pacífica e ininterrupta, em área de terra em zona rural de até 50 hectares, por 5 (cinco) anos, tornando-se produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Esta modalidade demonstra a preocupação do legislador com a função social da propriedade, pois a terra deve ser cultivada e ser utilizada como moradia. Não vigora mais o Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) em matéria de usucapião rural, uma vez que o legislador constitucional, copiado pelo art. 1.239 do Código Civil, referendou o critério da localização da área e não o da destinação. Toda a área situada fora do perímetro urbano é passível de usucapião rural.

3) Usucapião extraordinário: art. 1.238 do CC.

Estabelece o Código Civil duas modalidades de usucapião extraordinário:

- **Comum:** está previsto no *caput* do artigo 1.238, que reduziu o prazo de posse de 20 (vinte) para 15 (quinze) anos, impondo apenas o cumprimento dos

pressupostos já mencionados anteriormente, sem qualquer limitação de metragem, nem exigindo do possuidor moradia ou que seja o seu único imóvel.

- **Social:** está previsto no parágrafo único do art. 1.238 do CC, reduzido de 15 (quinze) para 10 (dez) anos se o possuidor tiver estabelecido moradia habitual ou se tiver realizado no imóvel obras ou serviços de caráter produtivo.

4) Usucapião ordinário: art. 1.242 do CC.

O usucapião ordinário decorre de justo título, isto é, um contrato translativo de domínio, sem, porém, garantir registro. Como dito anteriormente, o justo título presume a boa-fé.

O legislador civil inovou ao criar o usucapião ordinário comum e o usucapião ordinário social.

- **Usucapião ordinário comum:** consuma-se pela posse mansa e pacífica por 10 (dez) anos ininterruptos e justo título.
- **Usucapião ordinário social:** consuma-se pela posse por 5 (cinco) anos, exigindo do possuidor justo título e boa-fé objetiva. Isto significa dizer que a hipótese somente ocorrerá quando a pessoa adquirir onerosamente um imóvel que aparenta aos olhos de todos estar regular e que gere registro válido no cartório de Registro de Imóveis, que, por fato superveniente, venha a ser cancelado. Se o possuidor tiver moradia no local ou construção para atividades civis ou mercantis, terá direito de requerer usucapião.



Para entender melhor: um exemplo que comprova o que acima é descrito, seria o caso em que o Ministério Público ajuíza uma ação civil pública para cancelar um loteamento irregular de pessoas que já teriam registro definitivo da propriedade dos seus lotes. O usucapião consertaria o registro, sem tirar eficácia das sanções penais e civis, aplicáveis ao loteador faltoso.

5) Usucapião Coletivo: previsto no art. 10 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

O legislador inovou novamente ao permitir o usucapião em áreas de favelas ou cortiços, possibilitando que uma coletividade regularize uma ocupação de área. São requisitos para essa modalidade de usucapião a posse por população cuja renda familiar não ultrapasse três salários mínimos; que

todas as pessoas exerçam moradia por mais de 5 (cinco) anos no local; que não exista sobre a área ação de reintegração de posse ou outro fato que demonstre oposição; não identificação dos terrenos, ou seja, que não seja possível a individualização de cada um dos terrenos.

A ação de usucapião de bens imóveis

O possuidor com *posse ad usucapionem* pode ajuizar ação declaratória (CC, art. 1.241), regulada pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil, sob o título de “ação de usucapião”, no foro da localização do imóvel, que de forma clara e precisa deverá ser individualizado na petição inicial acompanhado de planta assinada por engenheiro responsável (art. 942 do CPC).

A sentença que julgar a ação procedente será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais (art. 945 do CPC). Intervirá necessariamente em todos os atos do processo o Ministério Público.

Citam-se pessoalmente aquele em cujo nome esteja registrado o imóvel e os confinantes. Citam-se por edital os réus em lugar incerto e os eventuais interessados. Intimam-se por via postal a Fazenda Pública da União, dos Estados e do Distrito federal e dos municípios.

Usucapião de coisas móveis

A ação de usucapião de bens móveis segue o rito comum, ordinário ou sumário, dependendo do valor da causa.

Outros tópicos relativos ao assunto serão tratados no Tema 10, que trata da aquisição e perda da propriedade móvel.

É importante lembrar a solução dada pelo legislador em relação à contagem dos prazos alterados com a adoção do novo Código Civil nas disposições transitórias que estabelece:

Pare e Pense

Tente responder

O locatário detém a posse de um imóvel e pode solicitar a proteção possessória para ser mantido nela. A propriedade, entretanto, permanece com o locador. Mas, por que esta posse, ainda que prolongada no tempo, não gera direito ao usucapião?



Comentário

Para responder a pergunta é necessário entender os conceitos relativos à posse *ad usucapione* e a posse *ad interdicta*, que foram tópicos vistos neste e em temas anteriores.

Pode-se concluir

A posse mansa e pacífica exercida por uma pessoa, por certo lapso de tempo definido em lei, gera um direito de propriedade sobre esse bem imóvel, constituindo mais um modo de aquisição da propriedade.



Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficaram sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Através dos requisitos essenciais, diferencie as espécies de usucapião:

Comentário

Esta tarefa vai auxiliar, em muito, a compreensão das mais variadas formas de usucapião, pois, dependendo da modalidade, os prazos e a forma vão mudar substancialmente. O ideal seria fazer uma tabela, elencando os pontos que os diferenciam.

3) Das proposições a seguir, qual a incorreta:

- a) O usucapião sempre exige requisitos formais, como posse, lapso de tempo, justo título e boa-fé.
- b) A posse deve ser mansa e pacífica.
- c) A posse deve ser contínua.
- d) A posse deve ser justa, isto é, não ser clandestina ou precária.

Comentário

Para responder a questão é preciso rever os requisitos indispensáveis ao reconhecimento do usucapião e suas espécies.

Síntese do tema

Esse tema foi dedicado ao estudo da aquisição da propriedade por meio do usucapião, suas espécies e o processo judicial tendente a reconhecê-lo.

Informações sobre o próximo tema

No próximo tema, trataremos dos modos de aquisição da propriedade mobiliária.

Tema 10



Da Aquisição da Propriedade Móvel

Meta do tema

Neste tema serão abordadas as formas de aquisição da propriedade móvel.

Objetivo

Com a abordagem do presente assunto, pretendemos que você compreenda as formas de aquisição da propriedade móvel prevista no Código Civil.



Pré-requisitos

Com a compreensão dos modos de aquisição da propriedade imobiliária, mais fácil será entender os modos de aquisição da propriedade móvel, trançando “paralelos” entre ambas.

Modos de aquisição

O legislador elencou quatro maneiras de aquisição da propriedade móvel, na seguinte ordem: usucapião (forma originária), ocupação, colocando como subespécies o achado e o tesouro (forma originária), tradição (forma derivada) e acessão, por meio das subespécies especificação, confusão, comissão e adjunção (formas derivadas).

Vamos trabalhar com cada uma delas?

Do Usucapião

O Código Civil prevê prazos mais reduzidos para usucapião quando se tratar de bens móveis. Apresenta os mesmos requisitos do usucapião imobiliário, porém incide não só para os bens móveis, como também para os semoventes, de forma que animais podem ser usucapidos junto com outros valores mobiliários.

Temos duas espécies de usucapião mobiliários:

- **Usucapião ordinário** (art. 1.260 do CC): para que incida essa modalidade é necessária a conjugação dos seguintes requisitos:

- posse contínua, com vontade de ter a coisa como sua (*animus rem sibi habendi*);

- posse mansa e pacífica, sem oposição ou contestação e sem interrupção (contínua).

- posse por 3 (três) anos consecutivos;

- posse com boa-fé, pela apresentação de justo título, documento que demonstre a propensão ao domínio.

- **Usucapião extraordinário** (art. 1.261 do CC): a modalidade ocorre com a presença dos seguintes requisitos:

- posse com vontade de ter a coisa como sua;

- posse mansa e pacífica, ininterrupta por 5 (cinco) anos, sendo o tempo presunção de boa-fé dispensando-se qualquer título para a aquisição de domínio.

Observação:

- Aplica-se ao usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244 do Código Civil.

- O procedimento é o mesmo aplicado para o usucapião de imóveis (ação declaratória).

Da ocupação

Ocupação é o modo originário de aquisição que se dá pela apreensão da coisa sem dono, seja ela *res nullius* (coisa de ninguém, que nunca teve dono) ou *res delericta* (coisa abandonada), desde que a ocupação não seja proibida por lei.

A ocupação divide-se em:

- **Ocupação propriamente dita** (art. 1.263 do CC): de acordo com esse artigo, são passíveis de ocupação, os bens sem dono, desde que não tratando mais o legislador dos bens abandonados. A primeira hipótese decorre de ocupação decorrente de caça, estabelecendo a Lei 5.197 (Código de Caça) que os animais de qualquer espécie são propriedade do Estado, de forma que é necessária autorização do IBAMA para o exercício da caça e porte de arma específico. As sanções, no caso de desobediência da norma, estão nas Leis 7.653/88 e 9.605/98.

A segunda hipótese de ocupação decorre da pesca, que também está regulamentada em procedimentos administrativos. O Código de Pesca foi introduzido pelo Decreto 221/67, distinguindo pesca para fins comerciais, para fins esportivos e pesca científica, dispondo de regras para as três espécies.

Da descoberta

A descoberta é o achado de coisa alheia perdida. O novo Código Civil trata da descoberta nos artigos 1.233 a 1.237.

Esse instituto recebia o nome de *invenção* no Código Civil anterior.

A coisa achada deve ser devolvida ao seu legítimo possuidor, sendo considerado crime de apropriação indébita pelo Código Penal nos termos do art. 169 do Código Penal.

Apropriação de coisa havida por erro, caso fortuito ou força da natureza

Art. 169 - Apropriar-se alguém de coisa alheia vinda ao seu poder por erro, caso fortuito ou força da natureza:

Pena - detenção, de um mês a um ano, ou multa.

Parágrafo único - Na mesma pena incorre:

Apropriação de tesouro

I - quem acha tesouro em prédio alheio e se apropria, no todo ou em parte, da quota a que tem direito o proprietário do prédio;

Apropriação de coisa achada

II - quem acha coisa alheia perdida e dela se apropria, total ou parcialmente, deixando de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor ou de entregá-la à autoridade competente, dentro no prazo de 15 (quinze) dias.



Não sendo conhecido o dono, o descobridor deverá encontrá-lo e, se não o encontrar, deverá entregar a coisa achada à autoridade competente (art. 1.233, parágrafo único).

Aquele que restituir a coisa achada terá direito a uma recompensa, cujo valor não será inferior a 5% do valor do bem, e mais uma indenização pelas despesas que teve com a conservação e o transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la em favor do descobridor.

Segundo o art. 1.237, sendo desconhecido o dono da coisa, após a publicação de editais ou da notícia da descoberta divulgada pela imprensa, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, no prazo de 60 dias, esta será vendida em hasta pública e, deduzidas as despesas com a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município no qual o objeto foi perdido.

Do achado do tesouro

O Código Civil, nos seus arts. 1.264 a 1.266, conceitua tesouro como depósito antigo de bens preciosos, oculto e de cujo dono não haja memória.

Algumas regras devem ser observadas:

- caso o proprietário do prédio em que está o tesouro seja o próprio descobridor, o tesouro será totalmente dele (art. 1.265 do CC);
- caso o descobridor seja uma pessoa e o proprietário do prédio outra, o tesouro será dividido em partes iguais entre os dois (art. 1.264 do CC);
- caso o descobridor seja usufrutuário, terá que dividi-lo com o proprietário (art. 1.266 do CC).

Da tradição

Pelo sistema do Código Civil brasileiro, o contrato, por si só, não transfere a propriedade, gerando apenas obrigações. A aquisição do domínio de bem móvel só ocorrerá se lhe seguir a tradição.



Art. 1.267 A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

A tradição pode ser:

- **Efetiva ou real:** entrega da própria coisa;
- **Simbólica:** entrega de uma representação da coisa, como a entrega das chaves do lugar onde o bem se encontra.
- **Ficta:** ficção aposta em um contrato, a qual se dá por meio da cláusula *constituti* no constituto possessório.



Art. 1268 Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono. § 1º. Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º. Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo

Da acessão

Trata-se de incorporação de um bem a outro gerando incremento em volume e valor. O legislador Civil dividiu a acessão em duas espécies:

a) **da especificação** (arts. 1.269 a 1.271 do CC): trata-se de um modo de adquirir o domínio pela manipulação ou modificação de matéria-prima pertencente a outrem em uma nova espécie. Advém da criatividade humana, a partir da qual o artífice transforma o couro em calçado, o ferro em utensílio ou barro em escultura. É importante verificar:

- A espécie nova será do especificador, se a matéria-prima era sua, ainda que só em parte, e não se puder restituir à forma anterior. Será ele proprietário da parte que não era sua, mas terá que o dever de indenizar.
- Caso o especificador esteja trabalhando, de boa-fé, em matéria-prima alheia e esta não puder voltar ao estado anterior, tornar-se-á proprietário e terá de indenizar a matéria-prima utilizada.
- Caso o especificador esteja trabalhando, de má-fé, em matéria-prima alheia, podendo ou não voltar ao estado anterior, perderá a propriedade da coisa, a não ser que o valor exceda muito o da matéria-prima, pois neste caso, existe o interesse social em preservá-la e em prestigiar o trabalho artístico. Assim, nesta circunstância, o

Constituto Possessório: como já foi colocado no Tema 2, é uma forma de tradição ficta, operada pelo próprio contrato, em que o proprietário aliena a coisa, mas continua na posse direta da mesma, agora em nome do adquirente e a outro título. Exemplo: A vende seu carro a B e este continua a usá-lo a título de empréstimo.

especificador ficará com a propriedade da obra de arte, mas terá que indenizar o valor da matéria-prima e a pagar eventuais perdas e danos.

b) **Da confusão, da comissão e da adjunção** (arts. 1.272 a 1.274 do CC): *confusão* é a mistura de coisas líquidas; *comissão*, a mistura de coisas sólidas ou secas; e *adjunção*, a justaposição de uma coisa em outra.

Se as coisas pertencem a donos diversos e foram misturadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separar a matéria-prima sem deterioração. Não o sendo, ou exigindo a separação dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo. A espécie nova pertencerá aos donos da matéria-prima, cada qual com seu quinhão proporcional ao valor do seu material. Entretanto, se uma das coisas puder ser considerada principal em relação às outras, a propriedade da espécie nova será atribuída ao dono da coisa principal, tendo este, contudo, a obrigação de indenizar os outros.

Pare e Pense

Tente responder

Sabendo-se que tanto o condutor quanto o proprietário podem responder pelos danos causados em acidente de trânsito, tente responder a seguinte pergunta: se o condutor que dirigia o automóvel causador do acidente o tivesse adquirido de um terceiro, mas ainda não havia efetuado a transferência dos documentos para seu nome, este terceiro poderá ser responsabilizado pelos danos causados?



Comentário

No primeiro semestre foram estudados os conceitos de bens móveis e imóveis. No segundo semestre, foram estudadas regras sobre responsabilidade civil e esta pergunta foi elaborada para que o aluno compreendesse as regras da responsabilidade civil. Neste semestre estamos trabalhando as questões relativas à aquisição da propriedade imóvel e móvel.

A pergunta envolve a compreensão dos tópicos ministrados nos três semestres. Assim, você verá que o registro no órgão de trânsito não é o elemento essencial para garantir a propriedade, por se tratar de bem móvel. É indiscutível que o condutor, causador do acidente, poderá ser responsabilizado, justamente pela responsabilidade subjetiva, por sua conduta ilícita. Mas e o terceiro?

Pode-se concluir

Diferentemente da necessidade de registro de títulos para garantir o direito de propriedade imobiliária, em alguns casos, basta a tradição ou a acessão, como forma derivada, para a transferência da propriedade mobiliária.

Originariamente a ocupação e o usucapião geram direito à propriedade mobiliária, nos termos da lei civil.



Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Trace um paralelo, indicando as similitudes e diferenças entre o usucapião de coisa imóvel do usucapião de coisa móvel:

Comentário

É importante conhecer as semelhanças e diferenças entre as duas modalidades, visto terem requisitos e características que os diferenciam substancialmente. Acrescente à tabela das mais diferentes espécies de usucapião de bens imóveis, a características das duas espécies de usucapião de bens móveis. Concluído isto, você terá em mãos uma ferramenta muito útil para compreensão de todos os tópicos indispensáveis para o estudo dos temas.

3) O constituto possessório é caso em que:

- a) ocorre a perda da posse;
- b) ocorre a aquisição da posse para um e a perda da posse para outrem;
- c) existe a tradição ficta;
- d) todas as alternativas estão incorretas.

Comentário

Para responder a questão, é preciso compreender o conceito de tradição e conjugar com o conceito de constituto possessório.

Síntese do tema

Neste tema, estudamos os diversos modos de aquisição da propriedade móvel.

Informações sobre o próximo tema

O próximo tema abordará os casos em que se considera “perdida” a propriedade sobre determinado bem.

Tema 11



Da Perda da Propriedade

Meta do tema

A perda da propriedade é consequência da aquisição, já que a aquisição para uma pessoa é a perda para outra, havendo uma correlação entre as duas situações. No presente tema, abordaremos as hipóteses de perda da propriedade, que levarão sempre em conta a vontade do dono ou alguma causa legal, visto que, como regra, a propriedade se caracteriza pela perpetuidade, como vimos em temas anteriores.

Objetivos

Esperamos que o aluno seja capaz de:

- identificar os casos de perda da propriedade.
- caracterizar as principais espécies de desapropriação.



Pré-requisitos

Para melhor compreender o assunto, recomenda-se a leitura dos artigos da Constituição Federal e dos dispositivos legais pertinentes à desapropriação mencionados no corpo do presente tema.

Da perda da propriedade

O Direito de propriedade, sendo perpétuo, só poderá ser perdido pela vontade do dono ou por alguma outra causa legal.

O artigo 1.275 do Código Civil apresenta um rol exemplificativo das hipóteses de perda da propriedade, elencando:

- **alienação;**
- **renúncia;**
- **abandono;**
- **perecimento do objeto;**
- **desapropriação.**

É possível somar ainda o usucapião e a acessão, situações que geram aquisição e perda da propriedade, além da dissolução da sociedade conjugal,

que transfere parte do patrimônio para outro cônjuge, nas hipóteses em que há comunhão de bens.

Vamos estudar um a um os casos de perda de propriedade?

Alienação

A alienação é o ato de vontade pelo qual uma pessoa transfere um bem, certo e determinado a outra, transmitindo-lhe a propriedade.

O Código Civil não distingue se alienação é a título oneroso ou a título gratuito. Assim, a alienação pode incidir sobre a compra e venda, a doação, a doação em pagamento, a troca, exigindo apenas que se trate de negócio jurídico bilateral, onde uma transfere e a outra recebe o bem.

A alienação em si, não transfere a propriedade, pois o imóvel exige registro, e o móvel, o ato de entrega (tradição), sendo a alienação apenas o fato gerador para a transferência da propriedade.



Renúncia

A renúncia é ato voluntário, unilateral e irrevogável, expresso, não condicional, pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, de forma expressa.

O ato mais comum de renúncia é quando o herdeiro renuncia à sua cota hereditária.

O legislador civil condicionou a renúncia sobre imóveis ao registro da escritura, pois esta será lavrada para produzir efeitos *erga omnes* (CC, art. 1.275, parágrafo único). A renúncia ao direito de herança também deve ser feita por instrumento público.

O art. 108 do Código Civil exige escritura pública para a renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no país.

Abandono

O abandono também é ato unilateral, pelo qual o proprietário abre mão do que lhe pertence, com a intenção de fazê-lo, porém sem manifestar expressamente sua vontade. É o comportamento do titular que vai definir o abandono.

Não basta a desídia, nem o não uso da coisa; é imprescindível que haja a vontade de se desfazer da titularidade, porque, uma vez configurado o abandono, poderá ocorrer a ocupação da coisa por qualquer pessoa.

Para abandonar é preciso que a pessoa tenha a capacidade para dispor da coisa (*jus disponendi*), não podendo fazê-lo, portanto, o absolutamente incapaz.

Provado o abandono, qualquer pessoa pode ocupar o imóvel para fins de usucapião, desde que não tenha iniciado o processo de arrecadação dos bens por parte do Estado, o que o inviabiliza. Apenas o proprietário pode reivindicar a coisa durante o processo de arrecadação. O que não se aceita é que o imóvel fique permanentemente sem dono, de modo que deve ser incorporado ao poder público ou usucapido por algum particular.



Art. 1.276 do Código Civil: O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º - o imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º - Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Perecimento da coisa

A perda pelo perecimento da coisa decorre da perda do objeto. É uma modalidade involuntária de perda da propriedade que decorre da regra de que não há direito sem objeto. É forma involuntária, pois decorre de fato natural, como terremoto, raio, incêndio e etc., ou de ato voluntário do titular do domínio, como no caso de destruição parcial ou total, gerando a extinção da propriedade pela desvalorização do objeto ou seu desaparecimento.

Desapropriação



Trata-se de matéria específica do Direito Administrativo, sendo para o Direito Civil apenas uma forma involuntária de perda da propriedade imóvel, arrolada no art. 1.265 do CC.

Essa matéria será mais bem estudada na disciplina Direito Administrativo nos 4º. e 5º. períodos do curso.



Conceito

É um ato unilateral de direito público que cessa a relação jurídica dominial para o proprietário e gera a transferência do imóvel para o patrimônio público.

Por meio de um procedimento complexo, a pessoa jurídica de direito público, fulcrada na necessidade ou utilidade pública ou ainda no interesse social, retira, de forma compulsória, o bem imóvel de seu proprietário, mediante justa e prévia indenização ou pagamento de títulos. É, sem dúvida, um instrumento do Direito Administrativo para cumprir a função social da propriedade e para atender a supremacia do interesse público sobre o particular.

Por ser uma exceção ao princípio da propriedade particular, não tem a Administração Pública a “liberdade” para transferir para o seu acervo os bens particulares. Para tanto, deverá observar os requisitos que autorizam o ato de desapropriar:

- a) Necessidade ou utilidade pública;
- b) interesse social;
- c) pagamento prévio de justa indenização (em dinheiro ou em títulos).



A indenização da desapropriação é prévia, justa e, via de regra, pagável em dinheiro, a não ser que o sujeito passivo concorde no pagamento em títulos da dívida pública com cláusula de exata correção monetária, ressalvado o direito da União de desapropriar imóvel rural ou urbano que não esteja cumprindo sua função social, quando objetivar a realização da justiça social através da reforma agrária (C.F., arts. 5º, XXIV; 182, §§ 3º e 4º, III; 184, §§ 1º a 5º; 185, I e II), quando então a indenização será paga em títulos da dívida pública ou da dívida agrária.

A desapropriação é considerada uma modalidade especial de perda da propriedade. Especial por pertencer à seara do Direito Público, considerada pela Constituição Federal, regulada por normas administrativas, processuais e civis.

Observações importante a respeito da desapropriação:

- Qualquer tipo de bem pode ser desapropriado, móvel ou imóvel, corpóreo ou incorpóreo (Lei 5.272/71, arts 39 e 46 e C.F., art. 216, III, § 1º).
- Sem prévia autorização do Presidente da República, os municípios e o Distrito Federal e Estados não podem desapropriar cotas ou direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento depende de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização (Dec.-lei nº 3.365, art. 2º, § 3º).
- Não é possível a desapropriação de pessoa jurídicas, apenas os bens e os direitos representativos seu capital.
- Não só os bens particulares podem ser desapropriados. Os bens dos estados, municípios e Distrito Federal podem ser desapropriados pela União,

assim como os dos municípios podem ser desapropriados pelos estados, desde que haja autorização legislativa ao poder expropriante (Dec. Lei 3.365, art. 2º, § 2º).

É importante diferenciar “**expropriação**” de “**desapropriação**”, pois, embora sejam termos que se assemelham no que diz respeito à perda da propriedade, o sentido da primeira é bem mais amplo que a segunda. *Expropriação* é a privação da propriedade decorrente da reivindicação, da arrematação, ou de outro ato legal que a tire do domínio do proprietário. Possui um sentido maior que a desapropriação, visto que tanto significa a venda forçada por processo intentado pelo credor, para cobrar seu crédito, como quer dizer o ato pelo qual é a pessoa, por ação judicial movida pelo poder público, é *desapropriada* de sua propriedade.

Desapropriação por necessidade e utilidade pública

Os casos de desapropriação por necessidade e utilidade pública (CC, art.1.228, § 3º) estão arrolados no art. 5º do Decreto 3.365/1941, sob a denominação de utilidade pública, abrangendo as seguintes hipóteses:

- segurança nacional;
- defesa do estado;
- socorro público em caso de calamidade;
- salubridade pública, aproveitamento industrial de jazida e minas, das águas e da energia hidráulica;
- assistência pública, obras de higiene e decoração, casas de saúde;
- abertura, conservação e melhoramentos de vias ou logradouros públicos;
- funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos;
- construção de edifícios públicos, monumentos e cemitérios;
- criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- reedição ou divulgação de obras ou inventos de natureza científica, artística e literária.

Nesses casos, vale a regra de indenização prévia, justa e em dinheiro, englobando do valor do bem, lucros cessantes e danos emergentes.

Desapropriação por interesse social

A Lei 4.132/1962 no art. 2º nos dá os casos de desapropriação por interesse social:

- aproveitamento de todo o bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve servir ou possa suprir por seu destino econômico;
- instalação ou intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça ao plano de zoneamento agrícola;
- estabelecimento e manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;
- construção de casas populares;

- proteção do solo, dos cursos e dos mananciais de água e reservas florestais.

O art. 184 dá competência exclusiva à União de, sem necessidade de procedimento administrativo, interpor ação de desapropriação para fins de reforma agrária (Lei 8.629/93 e Leis Complementares nº 76/93 e 88/96) de imóvel que não esteja cumprindo sua função social. A indenização será paga em títulos da dívida agrária com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até 20 anos, a partir do 2º ano de emissão. Só haverá indenização em dinheiro se existir benfeitorias nos imóveis.

O art. 185 da Constituição Federal arrola como imóveis rurais insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

- a) a pequena e média propriedade rural, desde que seu dono não possua outras terras;
- b) a propriedade produtiva.

Desapropriação Sanção

A lei 10.257 de 2001, no art. 8º, §§ 1º a 6º, estatui que decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública (C.F. 182, § 4º, III).

É importante lembrar que, nesta modalidade de desapropriação, o valor real da indenização:

- a) refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde o imóvel se localiza, após notificado o proprietário (art. 5º, § 2º da Lei 10.257/01).
- b) não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 anos, contados da incorporação ao patrimônio público.

Posse-trabalho: é a posse por mais de cinco anos de um bem imóvel por considerável número de pessoas, que em conjunto ou separadamente, realizam nele obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social econômico e relevante.

Desapropriação Judicial

O artigo 1.228, § 4º do Código Civil cria uma nova espécie de desapropriação, conhecida como desapropriação judicial. Por essa modalidade, o proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel, objeto de reivindicação, consistir em extensa área, sendo exercida no local a posse-trabalho, por mais de 05 anos, por considerável número de pessoas.

Preenchidos os requisitos, será determinada à desapropriação pelo juiz, que fixará justa indenização devida ao proprietário e a sentença valerá como título para o registro imobiliário em nome dos possuidores (art. 1.228, § 5º).

Desapropriação de glebas de terra em que sejam plantadas plantas psicotrópicas

O art. 243 da Constituição Federal autoriza e a Lei 8.257/91 disciplina o processo de desapropriação especificamente para estes casos.

Art. 243. As glebas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas serão imediatamente expropriadas e especificamente destinadas ao assentamento de colonos, para o cultivo de produtos alimentícios e medicamentosos, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins será confiscado e reverterá em benefício de instituições e pessoal especializados no tratamento e recuperação de viciados e no aparelhamento e custeio de atividades de fiscalização, controle, prevenção e repressão do crime de tráfico dessas substâncias.



Pode-se dizer que esta modalidade de desapropriação se equipara ao confisco, por não assegurar ao expropriado o direito à indenização.

Procedimento de desapropriação (fases)

Com a decretação da desapropriação, a entidade pública expropriante oferece um preço pelo bem que, se aceito pela interessada, concluída estará a expropriação. Se houver recusa, este preço será fixado pelo juízo onde transcorrer o processo de desapropriação, por parecer técnico de um perito. As partes podem indicar peritos assistentes.

Pode haver imissão prévia na posse já no início do processo, por concessão do juiz, se o expropriante declarar urgência na desapropriação e depositar em juízo, em favor do interessado, a quantia prevista no § primeiro do art. 15 do Decreto lei 3.365/41.

Art. 15 Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o Art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens.

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independentemente da citação do réu, mediante o depósito:

- a) do preço oferecido, se este for superior a vinte vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial;
- b) da quantia correspondente a vinte vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;
- c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;
- d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará, independentemente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originariamente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.



O domínio do imóvel só será passado ao expropriante mediante o pagamento de justa indenização, fixada pelo juízo expropriante depois de arbitrado o seu valor real, tendo em vista o preço de aquisição, o interesse do proprietário, a situação do imóvel e seu estado de conservação, o valor venal dos da mesma espécie nos últimos 05 anos e a valorização ou depreciação de área remanescente (Decreto-lei 3.365/1941, art. 27, §§, 1º, 3º e 4º).

Observações importantes

Retrocessão era o direito do expropriado reivindicar o bem expropriado e não aplicado à finalidade pública, pagando o preço justo.

A administração pública tem a obrigação de utilizar o imóvel para atender à finalidade específica pela qual se deu a desapropriação, caso contrário poderá ocorrer a retrocessão.

O art. 35 do Decreto-lei nº 3.365 estatui que “os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo. Qualquer ação julgada procedente resolver-se-á em perdas e danos.”

Entretanto, o novo Código Civil, no art. 519, restabelecendo o antigo sentido da preempção (DINIZ, 2004, p. 190), permite o direito de preferência, pagando o preço atual da coisa. Este artigo não mais manda que o poder público ofereça o imóvel ao desapropriado, pois apenas assegura ao expropriado o direito de preferência.

Entretanto, a posição não é pacífica, como mencionado por DI Pietro (2004, p. 181), argumentando que se demonstrado que o imóvel não foi utilizado para os fins definidos pela administração pública, o direito de propriedade do expropriado se restabelece em sua totalidade, com direito à reivindicação do imóvel.

Só haverá desvio de finalidade da desapropriação, gerando nulidade do processo, se o bem não for utilizado para nenhum fim público, caso contrário, se o bem for destinado para finalidade pública diversa daquela que fundamentou a desapropriação, ela é válida. Podemos citar como exemplo: uma desapropriação de terreno para construção de uma escola que acaba sendo destinada para a construção de um posto de saúde.

Preempção: na terminologia jurídica (fundado no sentido originário das palavras que deram origem ao vocábulo), quer exprimir a preferência na compra de certa coisa, conforme cláusula anteriormente disposta ou em virtude de determinação legal.

Pode-se concluir

O direito à propriedade se perde para o titular quando este, por vontade própria, aliena o bem transmitindo a propriedade, quando renuncia o direito sobre a coisa ou quando abre mão da coisa que lhe pertence, abandonando-a. Involuntariamente pode perder o direito de propriedade por perecimento total ou parcial do bem ou por desapropriação pelo poder público.

Pare e Pense

Tente responder

Qual a finalidade da desapropriação sanção?



Comentário

Reveja as definições sobre essa modalidade de desapropriação e estude pela bibliografia indicada para verificar qual a real intenção do legislador quando estipulou a possibilidade de desapropriação nestas circunstâncias.

Hora de ligar teoria à prática

- 1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) Trace as principais diferenças entre a desapropriação por necessidade e utilidade pública, desapropriação por interesse social:



Comentário

Tal atividade é importante no auxílio do estudo dos temas. Sugerimos que a atividade seja efetuada sob forma de tabela, estendendo-se às demais formas de desapropriação.

- 3) Na desapropriação, segundo o direito positivo, ocorre:
 - a) a perda da propriedade imobiliária;
 - b) perda e aquisição da propriedade imobiliária;
 - c) perda da propriedade por vontade do desapropriado;
 - d) consolidação da propriedade na posse;

Comentário

Em relação à propriedade do bem, o ato do poder público em desapropriar gera uma situação para o desapropriado e outra para o poder público. A compreensão disso responde a questão.

Síntese do tema

O presente tema abordou os modos de perda da propriedade, com ênfase na perda por desapropriação.

Informações sobre o próximo tema

O próximo tema abordará questões relativas às restrições ao direito de propriedade, com o estudo “dos direitos de vizinhança”.



Tema 12

Dos Direitos de Vizinhança

Meta do Tema

O direito de usar, fruir e gozar dos bens sofre limites. O estudo dessas restrições ao direito de propriedade, a fim de não atingir direitos de propriedade dos vizinhos, é o objeto do estudo tratado neste tema.

Objetivo

Identificar e caracterizar as principais limitações ao direito de propriedade.



Pré-requisitos

Para o tema ser mais bem compreendido, é preciso ter presente que as limitações ao direito de propriedade, mais do que “direitos de vizinhança”, são obrigações que o proprietário tem que cumprir, para não atingir direitos dos proprietários vizinhos.

Direitos de vizinhança

O tema se refere às relações de vizinhança como um conjunto de limitações impostas pelo legislador ao direito de propriedade, a fim de harmonizar direitos e interesses de proprietários vizinhos, restringindo o uso e gozo, regulando a convivência harmoniosa e garantindo a função social da propriedade.

São características destas limitações:

- Em sua maioria são obrigações de não fazer (abstenções);
- São obrigações com natureza jurídica *propter rem*, que implica a pessoa enquanto titular do bem;
- São obrigações previstas em lei;
- São obrigações recíprocas, pois uma vez impostas para um vizinho também o serão para o outro.

O direito de vizinhança cria para o proprietário a obrigação de ressarcir os danos decorrentes do uso nocivo da propriedade. A indenização por eventuais danos sofridos por vizinhos, nesta cadência, se dá pelo sistema

Obrigação *propter rem*: são obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa. Se o direito que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.

responsabilidade objetiva, dispensando a indagação sobre a ocorrência de culpa ou dolo por parte do proprietário.

Do uso anormal da propriedade

O art. 1.277 do Código Civil estabeleceu um preceito genérico sobre o mau uso da propriedade.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança).



O Código arrolou interferências ou atos prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde capazes de causar conflitos de vizinhança em três espécies: ilegais, abusivos e lesivos.

1) **Ilegais:** são os atos ilícitos, que obrigam a composição do dano, conforme o art. 186 do Código Civil, como atear fogo no prédio vizinho. É importante lembrar que mesmo que não houvesse a determinação do art. 1.277 do CC, pelo art. 186 do mesmo código, o prejudicado já teria direito à indenização.

2) **Abusivos:** são os atos que ainda dentro dos limites da propriedade causam incômodo ao vizinho, como por exemplo, o barulho excessivo. A teoria do abuso de direito está prevista no art. 187 do Código Civil, que permite considerar ilícitos os atos praticados no exercício *irregular* de um direito.

3) **Lesivos:** são os atos que causam dano ao vizinho, embora a pessoa faça uso normal de sua propriedade e a atividade tenha até sido autorizada pelo poder público. Cita-se como exemplo uma indústria que esteja poluindo as propriedades vizinhas, embora esteja autorizada para funcionar.

Observação importante: Os atos ilegais e abusivos estão previstos no art. 1.277 do CC, pois neles há o uso anormal da propriedade e podem ensejar indenização. Mas, nem todo o incômodo é remediável, visto que alguns deles devem ser suportados pelos vizinhos, como pequenos ruídos, badalar de sinos nas igrejas e etc.

Composição do conflito

Surgida a interferência prejudicial à saúde, à segurança e ao sossego dos vizinhos, estes têm o direito de solicitar que esta interferência cesse. Com o surgimento do dano, verifica-se o conflito de vizinhança, estabelecendo-se três formas de composição.

1) **Dano tolerável:** o vizinho incomodado deve tolerar o ato praticado pelo outro, por exemplo, a atividade de um posto de gasolina ao lado de imóveis residenciais.

2) **Dano intolerável:** se o conflito é meramente individual e o dano é intolerável, deve o juiz, a requerimento do interessado, cessar esse dano (art.

1.277, *caput* do CC). Exemplo disso é o que ocorre com cultos religiosos extremamente ruidosos tarde da noite.

3) Dano intolerável coletivo: caso o interesse público esteja em jogo, não é possível a cessação da atividade sendo aconselhável exigir formas de prevenção ou indenização por parte daquele que desenvolve atividade de interesse coletivo (art. 1.278 e 1279 do CC), como por exemplo, na instalação de redes de energia elétrica, adutoras de água e antenas retransmissoras de sinais de telefones celulares.



Observação: o art. 1.280 do CC determina que o proprietário ou possuidor tem direito de exigir caução por dano infecto do vizinho que estiver realizando obras que ameacem seu prédio. Cita-se como exemplo o caso de ameaça de desabamento decorrente da negligência do proprietário do prédio em perigo de ruir. O art. 1.281 do CC determina que o vizinho que se sinta ameaçado por obras exija garantia suficiente para evitar prejuízo futuro.

Dano Infecto: é o dano que se tem receio que aconteça. É o dano eventual, em virtude do qual o temeroso pede uma caução para assegurá-lo contra quem tenha receio de que pratique a violação prejudicial a seus direitos.)

Do direito de construir

As regras relativas ao direito de construir têm como objetivo resguardar a intimidade do lar, configurando mais uma limitação ao direito de propriedade, fundada no interesse privado dos vizinhos e da própria Administração Pública.

Dispõe o art. 1.299 do CC que: *“O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”*

Deve ser entendido que o direito de construir é regra, as limitações, como exceção, devem estar expressas nas regras jurídicas.

É competência concorrente da União, dos estados e do Distrito Federal legislar sobre direito urbanístico (Constituição Federal, art. 24, I). Os municípios podem legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber, além de promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, art. 30, I, II, e VII).

As regras de Direito Civil aplicam-se subsidiariamente às normas de caráter administrativo. A infração às regras estabelecidas quanto ao direito de construir, bem como às normas urbanísticas administrativas gera a obrigação de demolir as construções feitas, além de indenização por perdas e danos (CC, art. 1.312).

Das árvores limítrofes

Estabelece-se a propriedade da árvore em razão da localização de seu tronco: a árvore cujo tronco esteja na linha divisória pertence aos confinantes (art. 1.282 do CC) deve ter os frutos partilhados pela metade.

Se os galhos e raízes da árvore invadirem o terreno vizinho (art. 1.283 do CC) poderão ser cortados, até o plano vertical, pelo dono do terreno invadido, independentemente de autorização judicial. Quanto aos frutos caídos de árvores do terreno vizinho (art. 1.284 do CC), pertencerão ao dono do solo

onde caírem, se este for de propriedade particular. Entretanto, os frutos pendentes pertencem ao dono da árvore, não podendo o vizinho colhê-los, ainda que o galho esteja caído em seu terreno.

Da passagem forçada

O legislador atribui o Direito de Passagem pelo terreno vizinho ao dono do prédio encravado (art. 1.285 do CC), sem acesso à via pública, sendo fixado seu rumo judicialmente, se necessário, e mediante o pagamento de indenização. Só haverá este direito quando o encravamento for natural e absoluto, ou seja, não foi provocado pelo dono do terreno e desde que não haja nenhum acesso à via pública.

Observação: A passagem forçada se diferencia da servidão de caminho (servidão de passagem). A passagem forçada é instituto do direito de vizinhança e impõe um limite ao direito de propriedade de decorre diretamente da lei. Já a servidão de caminho é uma limitação que decorre da vontade das partes (pode ser instituída por contrato) e é um direito real sobre coisa alheia e para que ela ocorra não há necessidade do imóvel estar encravado.



Passagem de cabos e tubulações

O tema tem previsão nos artigos 1.286 e 1.287 do Código Civil.

O proprietário é obrigado a tolerar a passagem em seu imóvel de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, quando necessário, tendo direito à indenização que inclua a desvalorização de seu terreno. Oferecendo riscos à segurança, devem ser feitas obras necessárias para que os riscos sejam minimizados.

Das águas

Nosso Código Civil trata do assunto nos arts. 1.288 a 1.296. O assunto foi tratado pelo legislador no campo dos direitos de vizinhança, sempre levando em consideração o sentido social da utilização da água que está ligada à função social da propriedade.

Deste modo, o legislador estipulou que:

- Os prédios inferiores são obrigados a receber as águas que escoam naturalmente dos superiores (art. 1288 do CC);
- O proprietário de nascente ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as suas necessidades, não pode impedir ou desviar o curso da águas remanescentes pelos prédios inferiores (art. 1.290 do CC);
- O dono do prédio superior não pode poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores (art. 1.291 do CC);
- O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido (art. 1.292 do CC);

- O art. 1.293 do CC estabeleceu a possibilidade de aquedutos através de prédios alheios, mediante prévia indenização, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

Dos limites entre prédios e direito de tapagem

O proprietário tem direito de exigir de seu confinante e demarcação do seu terreno (art. 1.297 do CC), bem como tem do direito de cercá-lo, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as despesas.

Não havendo acordo quanto á demarcação da área, o proprietário interessado na obra poderá ajuizar ação judicial, a fim de obter a demarcação do terreno e o rateio das despesas. A ação cabível no caso é a demarcatória, que pode ser acumulada com um pedido de restituição de área indevidamente ocupada.

Até prova em contrário, o muro ou a cerca divisória pertence a ambos os proprietários confinantes, cabendo a eles o rateio das despesas para sua construção e conservação.



Pare e Pense

Tente responder

A propriedade assegura ao seu dono o direito de usar e fruir da coisa. Mas há um adágio que diz: o teu direito vai até onde inicia o do outro”. É o caso dos direitos de vizinhança. Quantas pessoa já tiveram problemas com vizinhos? Até que ponto temos que tolerar os atos praticados pelos vizinhos? O que fazer com os excessos cometidos?

Comentário

O convívio em sociedade, especialmente nas sociedades modernas, impõe às pessoas certa tolerância em relação aos atos praticados pelos outros. Entretanto, os excessos, se ilegais, abusivos ou lesivos, ensejam dever de reparação.

Pode-se concluir

Os direitos de vizinhança, na maioria dos casos, são obrigações impostas ao proprietário contra o mau uso da propriedade, o dever de indenizar os danos causados aos vizinhos, observar direitos de terceiros sobre seu imóvel e observar regras que regulamentam a realização de obras e construções no imóvel.

Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?

2) Qual a diferença entre passagem forçada e servidão de passagem?



Comentário

Como visto neste tema, um decorre do direito de vizinhança e o outro é resultante de convenção. Reveja os tópicos para poder responder a questão.

3) Dos direitos de vizinhança decorrem:

- a) bipartição do domínio em útil e pleno;
- b) direitos oponíveis “erga omnes”;
- c) limitações ao direito de propriedade;
- d) ônus a ser suportado pelo proprietário.

Comentário

Importante é compreender a que se destinam os direitos de vizinhança. Assim entendido, será fácil responder a questão.

Síntese do tema

Esse tema abordou tópicos relativos às principais limitações impostas ao proprietário de um bem imóvel em relação aos direitos dos vizinhos.

Informações sobre o próximo tema

O próximo tema está reservado ao estudo do Condomínio, exteriorizando a propriedade em comum sobre um determinado bem.



Tema 13

Do Condomínio

Meta do tema

Estudo da propriedade de um bem exercido em conjunto, bem como dos direitos e obrigações decorrentes dessa relação.



Objetivo

Identificar as espécies de condomínio e os direitos e obrigações dos condôminos.

Pré-requisitos

Para melhor compreender este tema, é importante que você lembre os elementos da propriedade para poder confrontá-los com os direitos de propriedade decorrentes de condomínio sobre determinado bem.

Conceito de Condomínio

O condomínio é uma espécie de propriedade em que duas ou mais pessoas são titulares, em comum, de um bem indiviso (*pro indiviso*), atribuindo-se a cada uma delas uma fração ou parte ideal do referido bem.

Orlando Gomes explica que “a mesma coisa pode ser objeto de direito real pertencente simultaneamente a várias pessoas. Neste caso, a relação jurídica tem sujeito plural, caracterizando-se pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos”. É o direito sobre coisa que se reparte entre diversas pessoas (2002, p. 211).

Quando isso ocorre na propriedade, temos o *condomínio* ou *compropriedade*. A coisa se encontra em estado de indivisão e os sujeitos se encontram em comunhão.

O art. 1.314 do Código Civil, ao tratar do condomínio voluntário, estabelece uma espécie de propriedade constituída por mais de um sujeito ativo, podendo cada uma deles usar, reivindicar, defender sua posse, alienar ou mesmo gravar a coisa, respeitando o direito do co-proprietário. O parágrafo único do mesmo artigo determina a necessidade de consenso para o exercício possessório entre os condôminos.

Espécies de Comunhão

A situação jurídica de concorrência de direitos iguais na mesma coisa é denominada genericamente de comunhão. Quando a coisa indivisa tem vários proprietários, simultaneamente e concorrentemente, denomina-se condomínio.

Washington de Barros Monteiro (2003, p. 206) aponta as seguintes espécies de comunhão:

a) Quanto à origem:

- **Voluntária ou convencional:** quando resulta do acordo de vontade dos condôminos. Exemplo: a aquisição de uma casa por 03 pessoas. Nesse caso, a convenção determinará a parte de cada uma sobre o imóvel. No silêncio presume-se a igualdade dos quinhões.
- **eventual, acidental ou incidente:** é aquela que resulta de causas estranhas à vontade dos condôminos, como a herança deixada a vários herdeiros do falecido.

b) Quanto ao objeto:

- **Universal:** será universal quando abrange a totalidade da coisa, inclusive frutos e rendimentos.
- **Particular:** quando se restringe a determinadas coisas ou efeitos, como o condomínio de paredes divisórias, de águas, etc.

c) quanto à forma:

- *pro diviso:* a comunhão existe de direito, mas não de fato.
- *pro indiviso:* a comunhão é de direito e de fato.

Natureza Jurídica do condomínio

Algumas teorias foram criadas para explicar a existência jurídica do condomínio ante a exclusividade do direito de propriedade:

- Teoria da propriedade integral:** segundo esta teoria, existe no condomínio um único direito, indistintamente atribuído aos condôminos, mas cujo exercício encontra-se limitado pelos direitos dos demais consortes. Cada condômino tem um direito de propriedade sobre a coisa.
- Teoria das propriedades plúrimas parciais:** cada condômino tem direito a sua parte ideal na coisa comum. Existem no condomínio diversas propriedades intelectualmente parciais. A reunião dessas partes ideais forma o condomínio.

O Código Civil adotou a primeira teoria, pois entende que cada condômino é proprietário da coisa toda, havendo direitos iguais entre os condôminos. Dessa forma, o condômino pode reivindicar de terceiro a coisa toda e não apenas a sua parte ideal.

Direitos e deveres dos condôminos

Os direitos e deveres estão previstos no novo Código Civil entre os arts. 1314 e 1322, que dispõe:



Art. 1.314 Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la.

O uso da coisa não atribui ao condômino o direito de alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consentimento dos demais consortes. Vale dizer, o condômino não pode alterar a substância da coisa, nem o modo como é tradicionalmente utilizada. Exemplificando: um terreno pode ser alugado, cultivado ou reservado a pastagens. Se a maioria dos condôminos resolver destiná-lo à cultura, não pode exigir um deles que sua parte seja alugada.

Cada condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua cota, para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. E ainda responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou. Desta forma, se um imóvel estiver sendo utilizado por somente um dos condôminos, os outros podem cobrar-lhe o pagamento do aluguel.

O condômino pode alienar a sua parte ideal, devendo-se observar a regra do art. 504 do Código Civil.

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência).

Pode também gravar a sua quota parte, observando-se a regra do art. 1.420 do Código Civil.

Administração do condomínio

A administração do condomínio, regulada entre os arts. 1.323 a 1.326 do Código Civil, prevê que a maioria deve deliberar sobre a administração do condomínio, escolhendo um administrador, que poderá ser estranho ao condomínio. Se decidirem alugar a coisa, terá preferência na locação o condômino em relação a estranhos na relação condominial.

Será calculada a maioria pelo valor dos quinhões e as deliberações serão tomadas por maioria absoluta (metade mais um do total). Não sendo isso possível, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

O condômino que administrar de fato, sem insurgência dos demais, é presumidamente o representante comum (art. 1.324 do CC). As cotas poderão representar critério qualitativo ou quantitativo, sendo regra geral o critério do valor, critério econômico prestigiado pelo Código Civil (art. 1.325).

Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca).

Extinção do condomínio

O Código Civil procura facilitar a extinção do condomínio que é tido por todos como fonte de atritos e desavenças.

O legislador prevê que a qualquer momento pode o condômino exigir a divisão da coisa comum, repartindo-se na proporção dos quinhões as despesas com a divisão (art. 1.320 do CC).

Se os condôminos fizerem um pacto de não dividi-la, a avença valerá apenas por cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior (art. 1.320, § 1º). Se a indivisão for instituída pelo doador ou testador, entende-se que o foi somente por cinco anos (art. 1.320, § 2º). A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo (art. 1.320, § 3º)

A divisão é o meio adequado para se extinguir o condomínio em coisa divisível, podendo ser:

- **Amigável:** feita por escritura pública sendo todos os condôminos maiores e capazes.
- **Judicial:** quando um dos condôminos for menor ou não houver acordo, será necessária a divisão judicial. Isto porque o art. 1.321 do Código Civil determina que se apliquem à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha da herança (art. 2.013 a 2.022). O art. 2.016, por sua vez, estabelece: “será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz”. Pela divisão, cada condômino terá o seu quinhão devidamente individualizado.

A ação de divisão (CPC, art. 967) é imprescritível, podendo ser ajuizada a qualquer tempo. A divisão entre os condôminos é simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade (CPC, art. 980), pois os condôminos já eram proprietários e a divisão apenas declara e localiza a parte de cada um. A sentença retroage, pois, à data do início da comunhão, produzindo efeitos *ex tunc*.

Se a coisa é indivisível, o condomínio só poderá extinguir-se pela venda da coisa comum.

Art. 1.322 Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a quem afinal ofereceu maior lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Se todos quiserem vender, a venda será feita amigavelmente. Se houver divergência e um ou mais condôminos quiserem vender, observar-se-á o rito estabelecido nos arts. 1.104 e 1.113 e seguintes do Código de Processo Civil.

Ex tunc: desde então, isto é, com efeito retroativo.





Art. 1.104. O procedimento terá início por provocação do interessado ou do Ministério Público, cabendo-lhes formular o pedido em requerimento dirigido ao juiz, devidamente instruído com os documentos necessários e com a indicação da providência judicial.

Art. 1.113. Nos casos expressos em lei e sempre que os bens depositados judicialmente forem de fácil deterioração, estiverem avariados ou exigirem grandes despesas para a sua guarda, o juiz, de ofício ou a requerimento do depositário ou de qualquer das partes, mandará aliená-los em leilão.

A alienação, depois de avaliado o bem será feita em leilão, durante a qual o condômino poderá manifestar o seu direito de preferência.

Do condomínio necessário

É o condomínio determinado pela lei e regulado pelos arts. 1.327 a 1.330 do Código Civil, por isso também denominado de condomínio legal, como nos casos de paredes, cercas, muros e valas que se regula pelo disposto no art. 1.297 e 1.298, e 1304 a 1.307 do código civil, como menciona o art. 1.327 do mesmo diploma.

Observação: para melhor compreender o que aqui é mencionado, é importante lembrar o tema das questões sobre o direito de vizinhança (Tema 12).

Esse condomínio decorre do direito de tapagem entre vizinhos, direito de separação de prédios limítrofes nas linhas divisórias dos imóveis. Todo o proprietário tem direito de extremar o prédio com muro, cerca ou equivalente, com ou sem anuência do vizinho, intimando-o posteriormente para que concorra com as despesas promocionais. Nessa ocasião, nasce o condomínio forçado imposto por lei e de caráter permanente, sendo direito de o comoneiro adquirir meação nos muros, cercas e equivalentes, pagando o preço convencionado pelos condôminos ou fixado por perícia (art. 1.329 do CC).

Enquanto o vizinho não efetuar o pagamento ou depositar o preço da meação, nenhum uso poderá fazer do muro, da cerca ou equivalente (art.1.330 do CC).

Pare e Pense



Num condomínio vertical residencial onde moram 36 famílias, a área comum possui piscina e espaço para festas e churrascos. Percebendo que sua família pouco utilizava dessa área, João resolveu alugá-la para confraternizações. Questionado pelos demais condôminos, João alegou que se o ano tem 365 dias e o condomínio 36 proprietários, 10 dias de uso daquele espaço pertencem a ele, que pode utilizá-lo como ele bem quiser. Ele está correto?

Comentário

A regra é que o espaço é comum a todos, que só podem utilizá-lo conforme acordo (Regimento do Condomínio). Assim, para que João pudesse alugar a área, deveria haver previsão expressa nesse sentido.

Pode-se concluir

O Direito de Propriedade sobre um único bem, pode ser exercido em conjunto, gerando direitos e obrigações específicas para as pessoas integrantes desse condomínio, resultado de acordo de vontades ou de determinação legal.

Hora de ligar teoria à prática

- 1) Tente responder às perguntas que ficarem sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-las?
- 2) Explique os principais direitos e deveres dos condôminos?



Comentário

O Código Civil enumera inúmeros direitos e obrigações decorrentes do condomínio geral. Para melhor compreender o tema, seria importante estudar os direitos e obrigações decorrentes do Condomínio Edifício nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

- 3) Em que circunstância a lei civil determina que o “condomínio é necessário”?

Comentário

Os arts. 1.327 a 1.330 do CC tratam do assunto. Mas, para responder à pergunta é preciso rever os conceitos sobre o direito de vizinhança, pois decorre do direito de tapagem, de separação de prédios limítrofes e nas linhas divisórias de imóveis entre vizinhos.

- 4) O condomínio como regulado no Código Civil é:
 - a) uma relação de igualdade que se limita reciprocamente;
 - b) característica da propriedade horizontal;
 - c) uma co-propriedade indivisível;
 - d) propriedade limitada.

Comentário

O conceito de condomínio vai definir qual a resposta correta. Estude-o.

Síntese do tema

Neste tema, estudamos o condomínio, suas espécies e os direitos e obrigações decorrentes dessa relação.

Informações sobre o próximo tema

O próximo é destinado ao estudo da propriedade resolúvel.

Tema 14



Da Propriedade Resolúvel

Meta do tema

Apresentar ao aluno as hipóteses em que a propriedade é resolvida pelo implemento da condição ou pelo advento de termo.

Objetivos

Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:

- Relembrar o que seja condição ou termo;
- Compreender como se resolve a propriedade nesse contexto;
- Compreender a resolução da propriedade por causas supervenientes.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de conceituar direito de propriedade e se rememorar as hipóteses de sua perda. Recorde-se do que é uma propriedade plena e o é uma propriedade limitada ou restrita. Deverá retornar à parte geral do Código Civil e recordar o que são condições ou termo, a que se submetem os negócios jurídicos.

O uso do Código Civil e do Código de Processo Civil facilitarão seu entendimento sobre o conteúdo apresentado.



CAPÍTULO III

Da Condição, do Termo e do Encargo

Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

Art. 123. Invalidam os negócios jurídicos que lhes são subordinados: I - as condições física ou juridicamente impossíveis, quando suspensivas; II - as condições ilícitas, ou de fazer coisa ilícita; III - as condições incompreensíveis ou contraditórias.

Art. 124. Têm-se por inexistentes as condições impossíveis, quando resolutivas, e as de não fazer coisa impossível.

Art. 125. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.

Art. 126. Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

Art. 127. Se for resolutive a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.

Art. 128. Sobrevindo a condição resolutive, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe; mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme aos ditames de boa-fé.

Art. 129. Reputa-se verificada, quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer, considerando-se, ao contrário, não verificada a condição maliciosamente levada a efeito por aquele a quem aproveita o seu implemento.

Art. 130. Ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutive, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo.

Art. 131. O termo inicial suspende o exercício, mas não a aquisição do direito.

Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

§ 1º Se o dia do vencimento cair em feriado, considerar-se-á prorrogado o prazo até o seguinte dia útil.

§ 2º Meado considera-se, em qualquer mês, o seu décimo quinto dia.

§ 3º Os prazos de meses e anos expiram no dia de igual número do de início, ou no imediato, se faltar exata correspondência.

§ 4º Os prazos fixados por hora contar-se-ão de minuto a minuto.

Art. 133. Nos testamentos, presume-se o prazo em favor do herdeiro, e, nos contratos, em proveito do devedor, salvo, quanto a esses, se do teor do instrumento, ou das circunstâncias, resultar que se estabeleceu a benefício do credor, ou de ambos os contratantes.

Art. 134. Os negócios jurídicos entre vivos, sem prazo, são exequíveis desde logo, salvo se a execução tiver de ser feita em lugar diverso ou depender de tempo.

Art. 135. Ao termo inicial e final aplicam-se, no que couber, as disposições relativas à condição suspensiva e resolutive.

Art. 136. O encargo não suspende a aquisição nem o exercício do direito, salvo quando expressamente imposto no negócio jurídico, pelo disponente, como condição suspensiva.

Art. 137. Considera-se não escrito o encargo ilícito ou impossível, salvo se constituir o motivo determinante da liberalidade, caso em que se invalida o negócio jurídico.

CAPÍTULO VIII Da Propriedade Resolúvel

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

Conceito

A propriedade é resolúvel quando o título de aquisição está subordinado a uma condição resolutive ou ao advento do termo. Assim, ocorrendo a condição ou o termo, deixará de ser plena a propriedade.

A regra geral é a de que o direito de propriedade seja perpétuo e irrevogável.

Causas de resolução da propriedade

1 – advento de uma condição ou termo;

2 – surgimento de causa superveniente.

Pare e Pense

1) O bem de um credor fiduciário pode ser penhorado para garantir uma execução ?



Comentário

A questão envolve direito processual, é verdade, mas a chave da resposta você encontra no direito material. Leia o julgado em destaque, do Tribunal de Justiça de São Paulo, o que facilitará a resposta:

EMBARGOS DE TERCEIRO - Penhora - Bem alienado fiduciariamente - Impossibilidade - Executado que não detém a propriedade do bem - Credor fiduciário que tem direito à proteção da propriedade resolúvel - Recurso não provido O bem alienado fiduciariamente não pode ser penhorado, pois não é propriedade do devedor. Muito embora seja proprietário resolúvel, dispõe o credor fiduciário das ações que tutelam a propriedade de coisas móveis. (Relator: Paulo Franco - Apelação Cível n. 232.172-2 - Indaiatuba - 08.09.94 – TJ/SP)

Pode-se concluir

Que a propriedade é, em regra, plena e absoluta, mas ela pode ser limitada e resolúvel em função de condição ou termo, ou ainda de uma causa superveniente.

Hora de ligar teoria à prática

1) Tente responder à pergunta que ficou sem respostas na primeira parte desta aula. Que tal recuperá-la?

2) O que é propriedade plena e propriedade limitada?



Comentário

Socorra-se na bibliografia indicada para responder à questão.

3) Quais as causas de resolução da propriedade? Explique cada uma delas.

Comentário

Recorde-se: a propriedade poderá ser resolvida por causas supervenientes ou quando imposta condição ou termo.

4) Entenda o caso e assinale a resposta correta:

“Mário recebe um imóvel em doação e o aliena em seguida. Porém, posteriormente, é revogada essa doação por ingratidão do donatário – art. 557, Código Civil. Mas, quando revogada a doação, o imóvel não mais pertencia à Mário e sim à Caio, adquirente de boa-fé.”

Pergunta-se:

I – O doador poderá cobrar o valor do bem de Caio e Mário?

II – Trata-se de causa superveniente à propriedade adquirida por Caio a revogação da doação?

III – Caio é adquirente de boa-fé?

Comentário

Para responder à questão reveja as causas supervenientes que podem provocar a resolução da propriedade.

Síntese do tema

Recordamos o que é termo ou condição e como repercutem em um negócio jurídico. Vimos que há propriedade plena e limitada, e que a propriedade resolúvel é um exemplo dessa propriedade limitada. Estudamos que não só o implemento de uma condição, mas também a ocorrência de uma causa superveniente podem resolver a propriedade.

Informações sobre o próximo tema

Até aqui, vimos os direitos reais mais importantes ou mais usuais. O próximo tema destina-se a apresentar, de forma sucinta, cada uma delas.

Tema 15



Dos demais Direitos Reais

Meta do tema

Levar ao conhecimento do aluno a existência dos demais direitos reais, com uma breve apresentação de cada um deles.

Objetivo

- Esperamos que, ao final desta aula, você seja capaz de:
- Reconhecer a existência de outros direitos reais, tais como, o condomínio edilício; a propriedade fiduciária; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador e os direitos reais de garantia.



Pré-requisitos

Você terá mais facilidade no acompanhamento desta aula se for capaz de lembrar que os direitos reais têm suas hipóteses taxativamente previstas em lei. Lembre-se, o uso do Código Civil e do Código de Processo Civil facilitarão o seu entendimento sobre o conteúdo apresentado.

Condomínio edilício

O novo Código Civil faz expressa remissão à lei especial – Lei n. 4591/64 - que regula os direitos e deveres dos condôminos; a competência das assembleias e dos síndicos e será aplicada subsidiariamente. Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Sobre o tema, leia o art. 1331 e seguintes do Código Civil. Ex.: proprietário de um apartamento em um edifício.

A propriedade fiduciária

Considera-se propriedade fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor (Art. 1361, CC). Ex: compra de um automóvel que enquanto está sendo pago,

fica alienado ao banco que pode retirá-lo se houver atraso no pagamento das prestações.

A superfície

O Direito de superfície é modalidade de direito real que possibilita, por meio de um ato negocial, a separação do direito de construir do direito de propriedade. Em função dessa separação, possibilita que seja alcançada a função social da propriedade (promove o processo habitacional). Ex: edificação de um particular em terreno público, continuando o solo a pertencer ao poder público.

As servidões

Servidão é um direito real sobre coisa alheia. Um prédio chamado serviente suporta o uso e o gozo do prédio dominante. É aparente quando se manifesta pelas obras exteriores. É não-aparente quando, a princípio, não é visível. Ex.:uma servidão de trânsito ou de passagem.

Nu-proprietário: é a pessoa do proprietário que não possui o domínio útil do imóvel.

O usufruto

É direito real de uso e gozo que incide em coisa alheia e consiste em retirar frutos ou usar temporariamente um bem alheio, sem, no entanto, alterar-lhe a substância. O nu-proprietário é quem suportará o uso e gozo do usufrutuário.

O uso

Destina-se ao beneficiário assegurar a utilização imediata da coisa alheia e está disciplinado entre os artigos 1412 e 1413 do Código Civil.

A habitação

O direito real de habitação consiste em residir em um prédio alheio com a família. Leia o art.1416 do Código Civil.

O direito do promitente comprador

O novo Código Civil disciplina o direito do promitente comprador nos artigos 1417 e 1418 do Código Civil. O promitente comprador não recebe o domínio da coisa, mas passa a ter direitos sobre ela. Esses são direitos reais sobre coisa alheia, e consistem em desfrutar desta, em impedir sua válida alienação a outrem e no poder de ajuizar ação de adjudicação compulsória.

Os direitos reais de garantia

O Código Civil contempla as seguintes modalidades de garantia: penhor, hipoteca e anticrese (art. 1419). Atente-se que a garantia real sempre é mais eficaz, porque vincula determinado bem do devedor ao pagamento da dívida.

Do Penhor: constitui-se pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação. O penhor pode ser legal ou convencional.

Da hipoteca: é o direito real de garantia que tem por objeto bens imóveis, navio ou avião pertencentes ao devedor ou a terceiro, e que, embora não entregues ao credor, asseguram-lhe, preferencialmente, o recebimento de seu crédito.

Da anticrese: é direito real sobre coisa alheia, em que o credor recebe a posse de coisa frutífera, ficando autorizado a perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida. Trata-se de instituto pouco utilizado.

Pare e Pense

Leia os julgados abaixo e identifique a quais direitos reais se referem.

Documento: 306/2005 - TJ/TO

Relator: Desa. Jacqueline Adorno de La Cruz Barbosa

Ementa: AC 4051 - EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE C/ PEDIDO DE LIMINAR C/C DESFAZIMENTO DE CONSTRUÇÃO E REPARAÇÃO DE DANOS. PRETENSÃO DE MANUTENÇÃO E POSSE PARA USO MANSO E PACÍFICO DE ESTRADA QUE DÁ ACESSO A PROPRIEDADE RURAL. SERVIDÃO APARENTE DE PASSAGEM. ALEGAÇÃO DE TURBAÇÃO NA POSSE DA SERVIDÃO. PRÉDIO NÃO ENCRAVADO, POIS HÁ ESTRADA PÚBLICA DE ACESSO. RECURSO IMPROVIDO.

Data: 25/1/2006 15:58:00

Documento: AC 4051



| | |
|----------------------------|---|
| Processo: | 315483800 – TJ/PR |
| Origem: | PONTA GROSSA - 4A VARA CIVEL |
| Número do Acórdão: | 3154 |
| Decisão: | ACORDAM OS DESEMBARGADORES INTEGRANTES DA DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL DO TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO PARANA, POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO DE APELACAO, NOS TERMOS DO VOTO ACIMA RELATADO. EMENTA: APELACAO CIVEL - ACAO DECLARATORIA DE EXTINCAO DE USUFRUTO CUMULADA COM NULIDADE DE CONTRATO DE LOCACAO COMERCIAL - DECLARACAO DE EXTINCAO DO USUFRUTO POR ALTERACAO DA DESTINACAO DO BEM. A PRATICA PELA USUFRUTUARIA DE ATOS DE GESTAO E DE ADMINISTRACAO QUE NAO IMPLICAM PERECIMENTO OU DESVALORIZACAO DO BEM IMOVEL NAO DA ENSEJO AO NASCIMENTO DE PRETENSAO QUE TENHA POR BASE O INTERESSE EM EXTINGUIR RELACAO JURIDICA USUFRUTUARIA. RECURSO CONHECIDO E NAO PROVIDO. |
| Órgão Julgador: | 17ª CAMARA CIVEL |
| Relator: | ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN |
| Data de Julgamento: | Julg: 08/03/2006 |

Pode-se concluir

Que além do direito de propriedade o Código Civil apresenta um rol taxativo de direitos reais, que ligam um sujeito a uma coisa, numa relação de domínio.



Hora de ligar teoria à prática

1) Quais os direitos reais de garantia que você conhece?

Comentário

Socorra-se na bibliografia indicada para responder à questão.

2) Diante do que já estudou em Direito das Obrigações e agora em Direito das Coisas, qual a modalidade de garantia é mais eficaz para a segurança de recebimento de um crédito, a garantia real ou a garantia pessoal? Justifique.

Comentário

É fácil perceber que se o pagamento do débito está vinculado a um bem, torna-se mais fácil o sucesso de uma eventual pretensão executória, em caso de inadimplemento da dívida.

Síntese do tema

Vocês viram a definição dos demais direitos reais que são regulados por nossa lei civil.