

1. Introdução

Direito das Coisas

O chamado “direito das coisas” é um conjunto de normas que controla as relações jurídicas entre os *bens* (sejam eles materiais ou não) e o homem. *Trata-se da relação sujeito-objeto, e não sujeito-sujeito.*

No entanto, nem todas as coisas interessam ao Direito. Bens inesgotáveis, de extrema abundância, em que não há interesse econômico (água do mar, ar da atmosfera, etc.) não interessam ao Direito das coisas.

Direitos reais e direitos pessoais

Se o direito das coisas trata unicamente das relações entre sujeito e coisa, é importante distinguir com clareza os direitos reais dos direitos pessoais. Existem várias teorias sobre a distinção (ou a falta dela) entre direitos reais e pessoais, sendo as principais:

1. **Teoria personalista:** Para os personalistas, é incabível uma relação jurídica entre pessoa e coisa, já que o Direito disciplina apenas as relações entre pessoas. Direito real seria, nesta visão, uma “*obrigação passiva universal*”, composta por três elementos: *ativo* (o proprietário), *objeto* (a coisa em si) e *passivo* (toda a coletividade). A universalidade vem do fato de que há uma obrigação negativa (não fazer) em que a coletividade deve respeitar o direito do proprietário. *A relação é entre pessoas, e o sujeito passivo é indeterminado.*
2. **Teoria clássica (realista):** Para esta teoria, há *relação direta entre a pessoa e a coisa*. Temos, portanto, dois elementos: o sujeito ativo (proprietário) e a coisa e o poder do proprietário em relação a ela, que é oponível contra a coletividade. Do uso deste poder, nasce a relação jurídica pessoal entre os sujeitos. **Essa é a teoria adotada pelo Código Civil.**

Diferenças entre os direitos reais e pessoais

Quanto ao...	Direitos reais	Direitos pessoais
Sujeito	Apenas sujeito ativo	Sujeito ativo e passivo
Ação	Contra quem detiver a coisa	Contra o sujeito passivo
Objeto	Não cria obrigações para terceiros	Obrigação de fazer ou não fazer
Limite	Limitado, de acordo com a lei	Ilimitado, sensível à autonomia da vontade
Modo de gozar o direito	Direito sobre a coisa, sem intermediação.	Necessário um intermediário, obrigado à prestação
Abandono	É possível ao titular abandonar a coisa	(Sem correspondência)
Extinção	“Eternamente”, até que situação contrária em proveito de outro titular.	Extingue-se pela inércia do sujeito.
Sequela	Segue o objeto onde quer que se encontre.	(Sem correspondência)
Usucapião	É um modo de aquisição	Não se aplica
Direito de preferência	Apenas nos de garantia	(Sem correspondência)

Características dos Direitos Reais

1. Oponibilidade erga omnes (contra todos).
2. Existência de direito de sequela (os direitos reais aderem à coisa)
3. Previsão de direito de preferência a favor do titular de um direito real (ex: garantia)
4. Possibilidade de abandono
5. Viabilidade de incorporação por meio da posse fática
6. Previsão da usucapião como meio de aquisição
7. Rol taxativo
8. Publicidade dos atos, pela tradição ou pelo registro

Classificação dos Direitos Reais (CC, art. 1.225)

Art. 1.225. São direitos reais:
I – a propriedade;
II – a superfície;
III – as servidões;
IV – o usufruto;

- V – o uso;
- VI – a habitação;
- VII – o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII – o penhor;
- IX – a hipoteca;
- X – a anticrese.
- XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII – a concessão de direito real de uso;
- XIII – a laje.

Aquisição de direitos reais

1. Bens móveis: pela tradição (CC, art. 1.226).
2. Bens imóveis: pelo registro público¹ (CC, art. 1.127).

Direitos inerentes à propriedade (CC, art. 1.228, caput)

São eles: usar, gozar, dispor e reaver².

Direitos reais x pessoais – Exemplos

Direito	Real	Pessoal
Do locatário, em relação à locação		X
Usufruto	X	
Cláusula vigente em contrato de locação		X
Concessão de uso	X	
Comodato		X
Hipoteca	X	
Penhora ³		X

2. Posse

Conceito

O Código Civil não traz o conceito de posse. No entanto, em seu art. 1.196, traz o conceito da figura do possuidor:

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

Ou seja, é o exercício fático de qualquer dos poderes elencados no art. 1.225 do Código Civil.

“Coletividade” como possuidor (Enunciado 236 da 3ª Jornada de Direito Civil)

Arts. 1.196, 1.205 e 1.212: Considera-se possuidor, para todos os efeitos legais, também a coletividade desprovida de personalidade jurídica.

Posse e os direitos reais

Posse não é um direito real, pois não está no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil.

Teorias da Posse

1. **Teoria Subjetiva de Savigny:** Para Savigny, a correta caracterização da posse depende não apenas da pessoa estar com o objeto, mas também do ânimo da pessoa em querer a propriedade do objeto. Se uma pessoa tem em mãos determinado objeto, mas não tiver vontade de pegá-lo para si, não há propriedade. Desta forma, o locatário, por exemplo, não teria a posse.
2. **Teoria Objetiva de Ihering:** Posse (poder de fato), é o mero exercício da propriedade (poder de direito). Não há necessidade do ânimo, pois o mesmo está implícito no poder fático exercido.

1 Por exemplo, um apartamento quitado cujo registro não tenha sido atualizado, **não é propriedade de que quitou**, e sim da construtora. É, no entanto, oponível ação pessoal de adjudicação compulsória, para fazer com que a construtora regularize a situação.

2 Atenção: inerentes à propriedade, e não à posse...

3 Não confunda penhora com penhor!!!

3. **Teorias Sociológicas:** Nesta teoria, o que realmente determina a posse é o reconhecimento e a aceitação desta pela sociedade. Esta teoria vai além do que é dito no Código Civil, e faz uma leitura de acordo com os valores e princípios da Constituição.

Nov redação proposta para o art. 1.196 (PL 276/2007)

Considera-se possuidor todo aquele que tem poder fático de ingerência socioeconômica, absoluto ou relativo, direto ou indireto, sobre determinado bem da vida, que se manifesta através do exercício ou possibilidade de exercício inerente à propriedade ou outro direito real suscetível de posse.

Posse de acordo com o Enunciado 492 da V Jornada de Direito Civil

A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.

Desapropriação Indireta e Função Social da Propriedade

Apesar do Código Civil não adotar uma teoria sociológica para a posse, ainda assim é possível sentir os reflexos do princípio constitucional da função social da propriedade, em especial no art. 1.228, §§ 4º e 5º, que conjuntamente prescrevem a possibilidade do proprietário se ver privado de seu imóvel, caso este seja de área extensa e esteja ocupado por grande número de pessoas, de maneira ininterrupta e de boa-fé por mais de 5 anos, caso estas tenham promovido benfeitorias consideradas de interesse social e econômico. Neste caso, o juiz fixará indenização ao proprietário pela perda do imóvel e, uma vez pago o valor⁴, a sentença servirá como título para o registro do imóvel no nome dos possuidores.

Desapropriação Indireta – Entendimento dos Enunciados 82 e 84 da I Jornada de Direito Civil

82. Art. 1.228: É constitucional a modalidade aquisitiva de propriedade imóvel prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do novo Código Civil.

84 – Art. 1.228: A defesa fundada no direito de aquisição com base no interesse social (art. 1.228, §§ 4º e 5º, do novo Código Civil) deve ser arguida pelos réus da ação reivindicatória, eles próprios responsáveis pelo pagamento da indenização.

Natureza Jurídica da Posse

A posse poderá ter três naturezas jurídicas diferentes:

1. **De direito real:** Ocorre quando a posse nasce de um direito real, como no caso do proprietário possuidor.
2. **De direito obrigacional:** Ocorre quando a posse se justifica por um contrato ou obrigação, como no caso da locação de imóveis.
3. **Fática:** São os casos de invasões, furtos e demais situações que não se enquadram nas hipóteses acima.

Detenção x Posse (CC, art. 1.198)

As duas se diferenciam porque na detenção, há um *vínculo de subordinação* entre o possuidor e o detentor. O detentor mantém a coisa consigo em nome do possuidor por ordem e seguindo as instruções dele⁵. Devido a esta relação, não se aplica à detenção, por exemplo, o usucapião.

Conversão de Detenção em Posse – Possibilidade (Enunciado nº 301 da 4ª Jornada de Direito Civil)

De acordo com o enunciado, a leitura do art. 1.198 c/c 1.204 nos diz que “é possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios”.

Tença

É situação de apreensão física do bem, mas sem que exista qualquer proteção jurídica. Ex: furto, roubo, receptação.

Mera Permissão x Mera tolerância (CC, art. 1.208)

Na *permissão*, há consentimento expresso do possuidor para que outrem se utilize do bem (ex: permissão para retirar água de açude particular), enquanto na *tolerância*, o consentimento é tácito no sentido de que seja mantido apenas o contato físico com a coisa (ex: estrada alternativa que passa por dentro do sítio).

Em ambos os casos, não é possível usucapião ou defesa possessória.

Composse (Composse)

Ocorre quando mais de uma pessoa detém a posse sobre a mesma coisa, e esta encontra-se em estado de indivisão (CC, art. 1.119). Poderá ser **pro indiviso (indivisível)**, onde cada um deverá ter uma fração ideal; ou **pro divi-**

⁴ Imóveis urbanos serão indenizados pelo Município, e imóveis rurais pela União.

⁵ Pode, inclusive, exercer a defesa do bem, desde que no interesse do possuidor (Enunciado 493 da V Jornada de Direito Civil).

so (*divisível*), onde cada possuidor conhece a sua parte, sendo portanto uma fração real de posse.

Classificação da Posse

1. **Quanto à relação pessoa-coisa:** Sendo considerada direta aquela que possui o poder físico imediato (material) da coisa, enquanto indireta é aquela que é exercida por outra pessoa. Ex: locador (indireta) e locatário (direta). Observe que, na prática, essa não é uma classificação, mas sim um *desdobramento* da posse.
2. **Quanto à presença de vícios:** Justa é a posse que não apresenta os vícios do art. 1.200 (violência, clandestinidade e precariedade⁶). Na injusta, estes vícios estão presentes.
3. **Quanto à boa-fé subjetiva:** Será de boa-fé a posse em que o possuidor ignora (desconhece) a existência do vício ou obstáculo que impede a aquisição da posse. Em regra, a boa-fé é presumida.
4. **Quanto à presença de título:** A posse com título é aquela que é comprovada por um documento escrito (ex: contrato de compra e venda), enquanto a sem título é a posse natural, podendo ainda se desdobrar em *jus possidendi* (fundado na propriedade ou exercício de outro direito real) ou *jus possessionis* (fundada na posse fática, ex: invasão de terreno).
5. **Quanto ao tempo:** A posse é considerada nova em até um ano e um dia, e velha após esse prazo. A importância de saber se a posse é nova ou velha está no fato de que, para a posse nova, é permitida decisão liminar do juiz no sentido de afastar a posse da parte contrária⁷ (CPC, art. 558).
6. **Quanto aos efeitos:** Podendo ser *ad interdicta* (possibilidade de invocar os interditos possessórios) ou *ad usucapione* (possibilidade do possuidor adquirir a propriedade por usucapião).

Defesa pela posse direta e indireta (CC, art. 1.197 e Enunciado 76 da I Jornada de Direito Civil)

76 – Art. 1.197: O possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele⁸ (art. 1.197, in fine, do novo Código Civil).

Convalidação da posse injusta (CC, art. 1.208, final)

De acordo com a leitura do art. 1.208, parte final, a posse obtida mediante violência ou clandestinamente será convalidada uma vez que cesse a violência ou clandestinidade. É interessante notar que o código silencia sobre a possibilidade de convalidação da posse precária, hipótese admitida, entretanto, pela doutrina.

Posse de boa-fé / má-fé

A posse de boa-fé é aquela em que o possuidor desconhece os vícios ou obstáculos para a aquisição da posse. Isso significa que a partir do momento em que os vícios são conhecidos, o possuidor passa de boa-fé para má-fé. Além disso, não devemos confundir a posse de boa-fé com a posse justa, pois é perfeitamente possível uma posse de boa-fé injusta (ex: aquisição de bem que seja produto de roubo).

Posse Ad Interdicta e Ad Usucapione

Em regra, a posse é *ad interdicta*, o que permite ao possuidor invocar os interditos possessórios contra qualquer um, salvo contra o proprietário no caso de posse injusta. A *ad usucapione* é exceção e tem diversos requisitos (de acordo com a situação), mas *nunca acontecerá quando houver o desdobramento entre possuidor direto e indireto*.

Modos de aquisição da Posse (CC, art. 1.204)

1. **Originária:** Aquisição sem relação jurídica anterior (posse natural).
2. **Derivada:** Advinda de relação jurídica preexistente (posse civil). Poderá ser através da *tradição*, do *constituto possessório* ou da *acessão* (sucessão ou união).

Tipos de Tradição

1. **Real:** O bem é literalmente passado entre mãos.
2. **Simbólica:** É passado entre mãos um símbolo que representa a tradição do bem. Ex: chaves do carro ou da casa, durante a aquisição.
3. **Ficta:** Por questões práticas, a troca de mãos não ocorre. Ex: inquilino que, ainda morando no apartamento, o adquire do dono – não faz sentido exigir que o inquilino saia do imóvel para entrar logo em seguida...

3. Efeitos materiais da posse

Frutos x Produtos

Os *frutos* são os bens que periodicamente nascem e se reproduzem da coisa, sem que a coisa em si diminua seu valor. *Produtos*, no entanto, aos poucos desgastam a coisa com sua extração.

6 Observe que cada uma destas hipóteses está ligada a uma conduta criminosa análoga, que pode ser usada para fins de entendimento da diferença entre os vícios: violência = roubo, clandestinidade = furto, precariedade = apropriação indébita.

7 Isto significa que, na posse velha, nunca será concedida a liminar na tutela de urgência.

8 No caso da locação, que é regida por lei específica, a ação deverá ser de despejo e não de reintegração de posse.

Classificação dos Frutos

1. **Naturais:** São os que provêm da coisa, e renovam-se automaticamente, pela força da natureza.
2. **Artificiais:** Criados pela ação do homem (fabricados, industrializados).
3. **Civis:** São as rendas periódicas advindas da concessão de uso ou gozo de coisa frutífera por outrem.

Percepção dos Frutos

1. **Percebidos:** São os que foram separados da coisa principal e colhidos na constância de boa-fé.
2. **Pendentes:** São aqueles que aderem à coisa e não podem ser colhidos. Ex: fruto verde.
3. **Colhidos com antecipação:** São percebidos de maneira prematura. Ex: colher fruto ainda verde.
4. **Percepiendos:** São os que já poderiam/deveriam ser colhidos, mas não foram. Ex: deixar o fruto, mesmo maduro, no pé.

Responsabilidade

No caso do possuidor de boa-fé, a responsabilidade é subjetiva. Para o de má-fé, objetiva.

Benfeitorias (art. 96, CC)

1. **Necessárias:** São aquelas imprescindíveis para a manutenção e conservação do bem. Ex: conserto de telhado, de rachaduras na parede.
2. **Úteis:** são aquelas que ampliam ou facilitam o uso do bem. Ex: grades nas janelas, cobertura na garagem.
3. **Voluptuárias:** São aquelas feitas apenas por prazer. Ex: fonte no jardim, piscina.

Indenização e retenção pelas benfeitorias

As benfeitorias que ainda existam na época da perda da posse, são devidas ao antigo possuidor, sendo inclusive possível a compensação dos valores de eventual dano causado pelo possuidor. No entanto, saber quais benfeitorias serão indenizadas depende diretamente do tipo da benfeitoria e da boa ou má-fé do possuidor. Vejamos:

Benfeitorias	Boa-fé	Má-fé ⁹
Necessárias ¹⁰	Deve ser indenizado	Deve ser indenizado
Úteis	Deve ser indenizado	Não tem direito à indenização
Tem direito à retenção ¹¹ ?	Sim	Não tem direito à retenção
Voluptuárias	<u>Pode</u> ser indenizado ¹²	Não tem direito à indenização
Pode levantar as voluptuárias?	Sim, desde que não danifique a coisa	Não pode levantar as benfeitorias

Efeitos processuais da posse (art. 1.210)

O principal efeito processual da posse é a faculdade de invocar os *interditos possessórios* (ações) para a proteção da posse. Além da autotutela permitida para a defesa imediata (§ 1º), o tipo de proteção necessário indica qual é o interdito a ser usado:

1. **Interdito proibitório:** Usado nos casos em que há **ameaça** à posse, tem o intuito de **proteger** o possuidor.
2. **Ação de Manutenção de Posse:** Como o próprio nome já diz, é usada nos casos em que se deseja **manter** o possuidor, **preservando** a coisa em seu domínio.
3. **Ação de Reintegração de Posse:** Neste caso, a posse já foi **perdida**; o que se quer é que ela seja **devolvida** ao possuidor por direito.

Autotutela – Considerações importantes

O exercício da autotutela prevista no art. 1.210 § 1º também tem limites. O principal é a necessidade de *razoabilidade* na legítima defesa ou desforço imediato¹³, bem como o entendimento doutrinário de que é defeso o uso da autotutela ao proprietário que não deu função social a seu imóvel devido ao abandono.

Aspectos Relevantes das Ações Possessórias

1. **Princípio da Fungibilidade (CPC, art. 554):** Caso seja ajuizada uma ação possessória em vez da outra, não há impedimento para que o juiz dê prosseguimento ao feito, considerando o conteúdo real da ação.
2. **Cumulação de Pedidos (CPC, art. 555):** É lícito cumular ao pedido principal a indenização dos frutos e a condenação pelas perdas e danos, bem como o cumprimento da tutela provisória (se houver) e as medidas para

9 Em resumo, na má-fé o benfeitor perde tudo, salvo as benfeitorias necessárias.

10 Obviamente, se a benfeitoria estiver velha e desgastada a ponto de ser necessário refazê-la, não haverá sentido para a indenização.

11 Relembrando: direito de retenção é aquele pertencente ao credor, de reter a coisa até que a obrigação do devedor seja cumprida. No nosso caso, seria, por exemplo, o inquilino que permanece no imóvel até que o proprietário lhe pague os valores devidos pelas benfeitorias feitas.

12 Em relação às voluptuárias, se o proprietário desejar e o antigo possuidor estiver de acordo, é possível simplesmente indenizar e manter a benfeitoria. Isso **não é um direito** do proprietário, e sim uma faculdade de ambos.

13 Art. 187: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”

evitar nova turbação ou esbulho.

3. **Caráter Dúplice das ações possessórias (CPC, art. 556):** As ações possessórias permitem que, na contestação, o réu diga que na verdade ele é o ofendido – ou seja, *a reconvenção pode ser feita já na contestação*.
4. **Exceção de domínio (CPC, art. 557):** Não é permitida a discussão da propriedade em ação possessória, visto que existem outros instrumentos mais adequados a esta necessidade.
5. **Liminar em ação possessória (CPC, art. 558):** Como já comentado, a liminar em ação possessória só será admitida no caso da posse nova (dentro de um ano e um dia).
6. **Caução (CPC, art. 559):** Caso o réu consiga provar que o autor a ser mantido/reintegrado não seja capaz de arcar com os custos de eventual sucumbência, será possível ao juiz requerer caução, sob pena de depósito da coisa objeto do litígio¹⁴.

Manutenção e Reintegração de Posse (CPC, arts. 560 a 566)

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. 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, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, 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.

Art. 563. Considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

Art. 564. Concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subsequentes, a citação do réu para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Quando for ordenada a justificação prévia, o prazo para contestar será contado da intimação da decisão que deferir ou não a medida liminar.

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de um ano e um dia, o juiz, antes de apreciar o pedido de concessão da medida liminar, deverá designar audiência de mediação, a realizar-se em até 30 (trinta) dias, que observará o disposto nos §§ 2º e 4º.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de distribuição, caberá ao juiz designar audiência de mediação, nos termos dos §§ 2º a 4º deste artigo.

§ 2º O Ministério Público será intimado para comparecer à audiência, e a Defensoria Pública será intimada sempre que houver parte beneficiária de gratuidade da justiça.

§ 3º O juiz poderá comparecer à área objeto do litígio quando sua presença se fizer necessária à efetivação da tutela jurisdicional.

14 Não se aplica aos hipossuficientes.

§ 4º Os órgãos responsáveis pela política agrária e pela política urbana da União, de Estado ou do Distrito Federal e de Município onde se situe a área objeto do litígio poderão ser intimados para a audiência, a fim de se manifestarem sobre seu interesse no processo e sobre a existência de possibilidade de solução para o conflito possessório.

§ 5º Aplica-se o disposto neste artigo ao litígio sobre propriedade de imóvel.

Art. 566. Aplica-se, quanto ao mais, o procedimento comum.

Interdito Proibitório (CPC, arts. 567 a 568)

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

Art. 568. Aplica-se ao interdito proibitório o disposto na Seção II deste Capítulo (*“Seção II” refere-se aos artigos que regulam a manutenção e reintegração de posse, transcritos acima*).

Ações Possessórias – Competência

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

O papel do Ministério Público (CPC, arts. 176 a 181)

O MP deverá ser intimado para manifestar-se no prazo de 30 dias nos litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana, tendo vista dos autos depois das partes, podendo produzir provas, requerer as medidas processuais pertinentes e até mesmo recorrer. Seu prazo é em dobro (salvo quando especificado pela lei) e começa a contar da intimação. Se perder o prazo, o juiz apenas requisitará os autos e dará seguimento ao processo.

Ação possessória contra várias pessoas (CPC, art. 554 § 1º)

Nas ações possessórias em que várias pessoas figuram no polo passivo (ex: invasões), os ocupantes encontrados no local serão intimados pessoalmente, e os demais, por edital. Caso existam pessoas hipossuficientes, a Defensoria Pública será intimada.

Ações Possessórias x Ações Petitórias

São petitórias (*jus possiendi* – direito à posse), as ações sobre a posse oriundas do fato jurídico da posse¹⁵, e não com base numa outra relação jurídica existente. As possessórias (*jus possessionis* – direito de posse) são, por sua vez, aquelas em que a posse tem como base a existência de um direito preexistente, seja ele real ou obrigacional. Temos, portanto, o desdobramento entre posse direta e indireta, bem como a possibilidade de uso dos interditos possessórios.

Outras ações em que a posse é discutida

1. **Ação de Nunciação de Obra Nova ou Embargo de Obra Nova:** É a ação destinada ao proprietário ou possuidor cujo imóvel está sendo ameaçado por obra nova e não concluída¹⁶ em prédio vizinho. O objetivo é impedir que o dano ocorra pela consumação da obra.
2. **Ação de Dano Infecto:** Semelhante ao caso anterior, mas desta vez o risco de dano decorre não de uma obra, mas sim da ruína em que se encontra o imóvel vizinho, resultado muitas vezes da complacência do proprietário. É possível pedir caução para garantir eventual indenização, sendo possível pedi-la incidentalmente, cumulada com o pedido de indenização, caso algum dano já tenha ocorrido.
3. **Embargos de Terceiro:** Sempre decorrem de um outro processo. Representam, na prática, a própria ação de manutenção ou reintegração de posse, mas com rito processual diferenciado.

15 Ex: fundado na propriedade.

16 O critério que define se a obra está ou não acabada é verificar se o imóvel encontra-se em perfeito estado de uso para sua finalidade. Se a obra deixa o imóvel impróprio para uso, ela ainda não está acabada.

4. **Ação de Imissão de Posse:** É a ação fundada no título de propriedade, mas sem que o proprietário tenha tido a oportunidade de exercer a posse. Ex: Adquiriu o bem em leilão e agora quer entrar no imóvel. Ver CPC, art. 806.

5. **Ação Publiciana:** É o caso do possuidor que preencheu os requisitos da usucapião, mas antes que pudesse requerer a declaração na justiça, foi esbulhado. A sentença **não serve** para registrar o bem no Cartório de Registro de Imóveis; para isso, será necessária posterior ação de usucapião. Tem como requisitos o tempo recorrido para ensejar usucapião, a inexistência de usucapião pendente e a perda da posse por esbulho.

Constituto Possessório

Nada mais é do que a alteração da titularidade na posse, fazendo com que aquele que possuía em nome próprio passe a possuir em nome alheio¹⁷. A operação inversa (fazer com que a posse em nome alheio torne-se posse em nome próprio) é chamada de *traditio brevi manu*.

Quem pode adquirir a posse? (art. 1.205)

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.

Presunção relativa do caráter de continuidade da posse (art. 1.206)

Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

Sucessão universal (herança legítima) ou singular (compra, venda, doação...) - art. 1.207

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

Hipóteses de perda da posse (ver também art. 1.223)

1. Abandono
2. Tradição
3. Perda ou destruição
4. Coisa colocada fora do comércio
5. Pela posse de outrem
6. Constituto possessório

4. Propriedade

Conceito e breve histórico

É o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Começa a ganhar força com a revolução francesa (“direito sagrado e inviolável”), recebendo status de “absoluto” no Código de Napoleão, que por outro lado, previa também a possibilidade de desapropriação.

No Brasil, desde o império até meados de 1937, existia a visão absolutista sobre a propriedade, mas também a previsão de desapropriação da mesma; em 1946, o uso da propriedade foi condicionado ao bem-estar social, e nas constituições de 1967, 1969 e 1988, surge a prevalência da *função social da propriedade*¹⁸.

Elementos essenciais¹⁹ da propriedade (art. 1.228)

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 injustamente²⁰ a possua ou detenha.

Diferença entre uso e gozo

Uso é poder usar a coisa (ex: morar num imóvel), enquanto gozo é a possibilidade de poder explorar a coisa economicamente (ex: alugar um imóvel).

Principais características do direito de propriedade

Pode-se dizer que o direito de propriedade é:

1. **Absoluto**, pois o direito de propriedade tem efeito erga omnes.

¹⁷ Ex: Venda de imóvel, com cláusula no contrato para a permanência do anterior proprietário, como locatário.

¹⁸ CRFB, art. 5º, XXII (“é garantido o direito de propriedade”) e XXIII (“a propriedade atenderá a sua função social”).

¹⁹ Também são apresentados como, respectivamente, utilizar, fruir alienar e buscar.

²⁰ Não tem a ver com posse justa/injusta.

2. **Exclusivo**, pois tem o condão de afastar a ingerência alheia
3. **Perpétuo**, pois não se extingue com o uso, salvo no caso de propriedade resolúvel.
4. **Elástico**, pois o proprietário poderá contrair direitos reais sobre coisa alheia
5. **Complexo**, pois é compreendido como um feixe de poderes (usar, gozar, dispor, reaver)
6. **Fundamental**, de acordo com a CRFB, art. 5º, XXII.

Limitações ao direito de propriedade (art. 1.228, § 1º)

1. Direito de vizinhança
2. Proteção do patrimônio histórico e cultural (tombamento)
3. Organização do espaço urbano – zoneamento
4. Sustentação ambiental
5. Segurança pública
6. Higiene
7. Subutilização da propriedade ou seu abandono em prejuízo a interesses coletivos ou públicos.

Classificação: Corpóreas e Incorpóreas

As corpóreas, também chamadas de domínio, são as propriedades que ocupam espaço físico, enquanto as incorpóreas são os direitos intangíveis, como a propriedade intelectual, titularidade de participações societárias, etc. As incorpóreas geralmente são reguladas por leis esparsas.

Classificação: Mobiliária e Imobiliária

A propriedade mobiliária é suscetível de movimento próprio ou remoção por força alheia, sem que isso modifique sua essência ou sua destinação econômico-social. A propriedade imobiliária é aquela que compreende o solo e tudo o que nele se incorporar de maneira natural ou artificial (art. 79).

Classificação: Plena e Limitada

Plena é a propriedade na qual seus quatro atributos essenciais (usar, gozar, dispor, reaver) estão presentes. Na limitada, há uma divisão dos atributos, como no usufruto²¹ em relação à nua propriedade²².

Classificação: Singular e Copropriedade

Na singular, apenas um sujeito é proprietário, enquanto na copropriedade, dois ou mais sujeitos dividem a propriedade sobre o mesmo bem.

Classificação: Perpétua e Resolúvel

Na perpétua, a propriedade termina apenas quando o proprietário assim desejar, enquanto na resolúvel, ela é encerrada por termo, condição ou causa superveniente. **Exemplo:** propriedade fiduciária, que se extingue quando o devedor quita o financiamento.

Descoberta (arts. 1.233 a 1.237)

A descoberta é o fato jurídico que consiste em alguém encontrar uma coisa alheia perdida²³. Quem encontrou adquire a obrigação de fazer no sentido de encontrar o legítimo dono da coisa e restituí-la, podendo entregar a coisa à autoridade competente caso não consiga encontrar o dono²⁴.

Caso consiga localizar o proprietário e entregar a coisa, o descobridor terá direito a recompensa de no mínimo 5% do valor da coisa, sendo levado ainda em consideração o esforço depreendido e a situação econômica dos envolvidos.

5. Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel

Formas de Aquisição da propriedade imóvel

1. **Originárias:** acessões e usucapião.
2. **Derivadas:** registro e sucessão.

Acessões

Acessões são as formas de aquisição originária de propriedade imóvel, e estão divididas entre:

1. Ilhas
2. Aluvião
3. Avulsão
4. Álveo Abandonado
5. Construções e Plantações (inclusive invasoras)

21 O usufrutuário possui o uso e gozo do bem, através da posse direta.

22 O proprietário que se encontra sem o direito de usar e gozar da propriedade (ou seja, se encontra com posse indireta) é chamado nu proprietário.

23 Não é o mesmo que algo abandonado. A coisa alheia perdida é algo que visivelmente tem dono, e não simplesmente algo “achado”.

24 Se após 15 dias a coisa não tiver sido entregue ao legítimo dono, nem entregue à autoridade policial, configura-se *apropriação indébita*.

Acessões – Ilhas

A formação de ilhas contempla três hipóteses:

1. **Ilhas formadas no meio do rio** serão distribuídas, dividindo-se o álveo²⁵ do rio ao meio e repartindo a ilha, na proporção da testada²⁶ dos terrenos das margens.
2. **Ilhas formadas ente a linha mediana do álveo e uma das margens** pertencerão aos terrenos da margem em questão, respeitando a proporção da testada do terreno. O proprietário da outra margem, nada lucrará.
3. **Ilhas formadas por uma braço do rio**, que invade o terreno particular, a ilha formada continua pertencendo ao particular que teve seu terreno invadido pelo rio.

Acessões – Aluvião

São os acréscimos formados pelo depósito ou aterro lento e imperceptível das margens do rio (aluvião próprio), ou do desvio das águas (aluvião impróprio). A terra “extra” deverá pertencer aos terrenos em que o aterro ocorreu, respeitando a linha mediana do álveo e a testada do terreno destes.

Acessões – Avulsão

Avulsão ocorre quando há um repentino deslocamento de terra para propriedade alheia. Por ser repentino, seu efeito é notado imediatamente, o que confere ao proprietário do imóvel desfalcado o direito de exigir indenização em prazo decadencial de 1 ano. Se houver recusa ao pagamento da indenização, o proprietário desfalcado tem o direito de, por sua conta, resgatar a parte movida.

Acessões – Álveo Abandonado

O álveo abandonado é o leito de um rio que seca. Neste caso, a divisão se dá do mesmo modo que na das ilhas, contando-se a linha mediana do álveo e fazendo a divisão de acordo com a testada do mesmo.

Acessões – Construções e Plantações

Neste caso, temos três hipóteses:

1. **O dono do terreno não é dono do material (art. 1.254):** Neste caso, o dono do terreno vira dono do material, pois o acessório segue o principal. Se o material for usado de boa fé, seu valor será indenizado ao dono original, e se de má-fé, além da restituição do valor haverá indenização por perdas e danos. Quando a má-fé for do dono do material, é ele que responderá por perdas e danos²⁷.
2. **O dono do material não é dono do terreno (art. 1.255):** No caso de boa-fé, o dono do produto é indenizado pelo bem empregado. Na má-fé, o produto é perdido em favor do dono do terreno, sem direito à indenização.
3. **O sujeito não é dono nem do material e nem do terreno (art. 1.257):** O dono do terreno vira proprietário do produto, indenizando o valor dos bens apenas no caso de boa-fé. Na má-fé, a indenização (do dono do material) deverá ser buscada com quem consumiu o material.

Acessões – Construções Invasoras (arts. 1.258 e 1.259)

1. **Se a invasão for menor que 5%,** o construtor de boa-fé adquire a propriedade do terreno invadido, caso o valor da construção exceda o da parte invadida, pagando indenização pela porção invadida e pela desvalorização do terreno. No caso de má-fé, caso não seja possível demolir a parte invadida sem grave prejuízo à construção, as perdas e danos serão multiplicadas por 10.
2. **Se a invasão for maior que 5%,** o construtor de boa-fé adquire a propriedade e responde por perdas e danos que abrangem o valor que a invasão acresceu à construção, a porção invadida e a desvalorização do restante. No caso de má-fé, é obrigatória a demolição do que foi construído e o pagamento de perdas e danos em dobro.

Acessão Invertida

É o caso de quem planta ou constrói, de boa fé, em terreno alheio, e a acessão acaba por ter um valor bem superior ao do terreno. Neste caso, aquele que plantou ou construiu adquirirá a propriedade do solo, mediante indenização fixada judicialmente (caso não seja feito acordo entre as partes).

Acessões Artificiais x Benfeitorias

A benfeitoria é um melhoramento feito a algo já existente, enquanto a acessão é um meio de aquisição de propriedade mediante a união de uma coisa acessória a uma coisa principal. Todas as benfeitorias são artificiais.

Acessões – Exemplos discutidos em aula

“A” está guardando, por ato de amizade, tijolos de um parente em sua fazenda. Certo dia, “A” utiliza o cimento e constrói um galpão na propriedade. “A” ficará com a propriedade do galpão?

R: Ficarão com o galpão (o acessório segue o principal), mas deverá indenizar o valor dos materiais, além de perdas e danos.

“A” está ocupando a casa de um parente “B” que está viajando para o exterior por um ano. Aproveitando a au-

25 Superfície de água do rio, que não transborda para as margens.

26 A “frente para o rio” dos terrenos.

27 Exemplo: dono do material que vê alguém usando seu material e “se faz de cego” com o intuito de pedir indenização depois...

sência de “B”, “A” constrói, com material próprio, uma piscina no fundo da casa. “A” terá direito a indenização?

R: Não, pois a construção foi de má-fé. Note que é possível interpretar este caso tanto como uma acessão como uma benfeitoria, mas não há diferença pois em ambas as hipóteses houve má-fé.

“A” após uma chuva de granizo, que perfurou o telhado da casa de “B”, faz as devidas reparações com a intenção de proteger o imóvel de uma destruição. “A” terá direito a indenização?

R: Sim, pois trata-se de uma benfeitoria (não acessão!) necessária.

O proprietário “A” de um imóvel deixa que alguém “B” construa uma piscina com os seus materiais, nos fundos da casa, pensando que por isso poderá adquirir o bem principal. Está correto o entendimento de “A”?

R: Sim, “A” ficará com a piscina, mas deverá indenizar “B”.

6. Usucapião

Origem e conceito

Usucapião deriva do latim *uso capio*, que significa tomar pelo uso. É um modo originário²⁸ de aquisição da propriedade e demais direitos reais, que se consagra pela posse prolongada de determinada coisa aliada aos demais requisitos legais.

A questão do gênero – masculino ou feminino

No fim das contas, tanto faz, pois o registro no Vocabulário Oficial da Língua Portuguesa admite o uso em ambos os gêneros. Nem mesmo os dicionaristas estão em consenso²⁹.

Teorias Justificativas

1. Punição pela inércia do titular
2. Segurança Jurídica
3. Estabilidade das Relações Jurídicas
4. Função social da posse ou da propriedade

Pressupostos

1. **Coisa hábil, posse e decurso do tempo:** Requisitos exigidos para todas as modalidades de usucapião.
2. **Justo título e boa-fé:** Requisito exigido apenas na usucapião extraordinária.

Pressuposto necessário – Coisa Hábil

O primeiro e mais básico pressuposto para usucapião é saber se a coisa em si está habilitada para tal. Os bens não habilitados (inuscupáveis), que são divididos em duas grandes categorias: os bens *fora do comércio* e os bens *públicos*.

Bens fora do comércio

1. **Naturalmente indisponíveis:** ar atmosférico, água do mar, luz, etc.
2. **Legalmente indisponíveis:** direitos de personalidade, órgãos humanos.
3. **Indisponíveis pela vontade humana:** bens doados ou deixados em testamento com cláusula de inalienabilidade.

Bens públicos

Os bens públicos, por força de lei, não estão sujeitos a usucapião³⁰. Eles dividem-se entre:

1. **Bens de uso comum:** São os bens necessários à comunidade e, por isso, disponíveis a todos os cidadãos. Ex: rios, praças, praias, vias públicas.
2. **Bens de uso especial:** São imóveis que se destinam a prestação de serviços públicos ou à execução de seus serviços administrativos. Ex: hospital público, escola pública, repartição pública.
3. **Bens dominicais:** São aqueles que não possuem uma destinação específica, podendo inclusive serem disponibilizados para uso particular, geralmente mediante o pagamento de pecúnia. Podem ser alienados³¹, mas isso não faz com que eles se sujeitem ao usucapião³².

Terrenos de Marinha

Também são inuscupáveis os **terrenos de marinha**, que são definidos, de acordo com o Decreto-lei 9.760/46,

²⁸ Observe que, por tratar-se de aquisição originária, não haverá cobrança de ITBI, além da propriedade ficar livre de hipoteca e demais ônus.

²⁹ Para mais detalhes, veja <http://www.migalhas.com.br/Gramatigalhas/10.MI21715.81042-Usucapiao>. Assim como a discussão sobre se o arroz deve ficar em cima ou embaixo do feijão, o melhor é não gastar muito esforço na discussão.

³⁰ CC, art. 102: Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

³¹ CC, art. 101: Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

³² Súm. 340, STF: Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

como a extensão de 33 metros a partir da Linha do Preamar Média (LPM), calculada a partir das marés máximas de 1831. Da mesma maneira, os **acrescidos de marinha** (porções de terra que eram acrescidas de mar, ou mangues, ou praias ou canais marítimos que foram aterrados após o ano de referência para a LPM), são bens da União e, portanto, inusucapíveis. Observe que os **terrenos alodiais** (terreno que fica “além” da faixa do terreno de marinha) é de propriedade privada e pode ser usucapido normalmente³³.

Terras Devolutas

São terras que “precisam ser devolvidas ao Estado”. São **terras públicas, que nunca integraram patrimônio particular**³⁴, mas que estão irregularmente em posse de particulares. A *ação discriminatória*³⁵ é utilizada para o Estado para estabelecer se determinado terreno é particular ou devoluto.

Desde a CRFB/88, as terras devolutas não estão sujeitas ao usucapião, sendo pertencentes à União as terras devolutas indispensáveis à preservação ambiental e à defesa das fronteiras, das construções militares e das vias federais de comunicação. As demais terras devolutas pertencem aos estados da federação.

Faixa de Fronteira

A *contrario sensu*, a faixa de fronteira que não possui registro de propriedade não tem a presunção de ser devoluta. Para que seja considerada como tal, o Estado deverá provar que a terra é de fato devoluta, de acordo com o entendimento jurisprudencial:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIAO. FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

1. O terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público, consoante entendimento pacífico da Corte Superior.

2. Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexistente, em favor do Estado, presunção iuris tantum de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido.

3. Recurso especial não conhecido.

(STJ, REsp 674558/RS, Min. Rel. LUIS FELIPE SALOMAO - QUARTA TURMA)

Ilhas

1. **Ilhas de várzea:** São as áreas sujeitas a alagamento em determinados períodos do ano. Pertencem ao ente titular do rio ou lago em que se encontram. A exceção a esta regra veio com a Emenda Constitucional 46, que alterou a redação do art. 20 IV da CRFB³⁶.

2. **Ilhas fluviais (rios) e lacustres (lagos) permanentes:** Quando estão situadas em fronteira com outro país ou em zona em que se faça sentir a influência das marés, pertencerão à União. Caso contrário, dos estados.

3. **Ilhas marítimas:** Tanto as oceânicas (fora da plataforma continental) quanto as costeiras (ligadas à plataforma continental) pertencem à União.

Terrenos e acrescidos de marginal de rio

São os terrenos banhados por rios, lagos e demais correntes de águas federais, que estejam fora do alcance das marés. Nestes casos, os terrenos são medidos de 15 metros a partir da Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO), que é definida pelo procedimento do Decreto-lei 9.760/46.

Observe que, assim como nos terrenos de marinha, temos também os **terrenos alodiais** e os **terrenos acrescidos de terrenos marginais**.

Terras Indígenas

São consideradas de uso especial, inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis. A CRFB garante aos povos indígenas o usufruto exclusivo destas terras.

A demarcação das terras indígenas é competência da FUNAI (Fundação Nacional do Índio), e é submetida ao Ministério da Justiça e Cidadania³⁷.

33 É possível que um mesmo terreno tenha uma porção alodial e outra dentro do terreno de marinha ou acrescido de marinha. Neste caso, há o tratamento diferenciado para cada porção do terreno, em sua proporção, inclusive quanto à cobrança de foro e laudêmio.

34 Esta é a característica essencial de uma terra devoluta: nunca ter passado para domínio particular, pois foram adquiridas pela União diretamente.

35 O órgão responsável pela discriminação e arrecadação de terras devolutas federais é o INCRA (Instituto Brasileiro de Colonização e Reforma Agrária).

36 CRFB, art. 20, IV: as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II.

37 Além disso, de acordo com o Estatuto do Índio, a demarcação precisa ser homologada pela Presidência da República e registrada em livro próprio da Secretaria do Patrimônio da União, além do registro imobiliário da comarca em questão.

Foro x Laudêmio

Foro é o valor anual pago pelo direito de uso, enquanto **laudêmio** é o tributo pago na transferência do uso para outro particular.

Unidades de Conservação de Proteção Integral

São áreas de domínio público (federal, estadual ou municipal) que não podem ser habitadas pelo homem, mas cujos recursos podem ser usados indiretamente (ex: pesquisa científica, turismo ecológico, etc.). Os principais tipos de Unidades de Conservação de Proteção Integral são: estações ecológicas, reservas biológicas, parques nacionais, monumentos naturais e refúgios de vida silvestre.

Unidades de Conservação de Uso Sustentável

São áreas com o objetivo de compatibilizar a preservação da natureza com o uso sustentável dos recursos naturais, e justamente por isso, admitem a presença de moradores. Estas áreas podem ser públicas ou privadas, sendo criadas por meio de decreto presidencial, sendo que no caso das áreas públicas federais, a Secretaria do Patrimônio da União deverá regularizar sua situação e ceder a área ao ICMBio (Instituto Chico Mendes de Biodiversidade). Estas áreas podem ser: áreas de proteção ambiental, áreas de relevante interesse ecológico, florestas nacionais, reservas extrativistas, reserva de fauna, reservas de desenvolvimento sustentável, e Reservas Particulares do patrimônio natural.

Outros Bens da União

Além dos casos já vistos, é possível que a União possua outros bens e imóveis por diferentes razões, como por exemplo os recebidos por pagamento de dívida, de instituições que foram incorporadas à União e mesmo os incorporados devido à extinção de órgãos e entidades da Administração Pública Federal, como o DNER (Departamento Nacional de Estradas e Rodagem) e a RFFSA (Rede Ferroviária Federal S/A).

Em casos como este, onde a União detém imóveis impróprios para a instalação de órgãos públicos ou consecução de políticas públicas, é possível que estes imóveis sejam inseridos no Programa de Alienação de Imóveis da União, que permite sua aquisição por pessoas físicas ou jurídicas mediante processo licitatório.

Pressuposto Necessário – Posse

A posse deve ser com intenção de dono (*animus domini*), o que significa, neste caso, uma postura ativa do possuidor aliada a uma atitude passiva do proprietário (omissão). A posse deve também ser mansa e pacífica, além de contínua e duradoura.

Soma de Posses

De acordo com o art. 1.243, o possuidor pode acrescentar sua posse à de seus antecessores (desde que tenham sido contínuas, pacíficas, com justo título e boa-fé³⁸) para fins de contagem de tempo, salvo no caso de usucapião urbana ou rural³⁹. Ex: Terreno “herdado” do pai, que estava lá há 7 anos, este tempo poderá ser contado para o filho caso este venha entrar com processo de usucapião.

Pressuposto Necessário – Justo Título

O justo título é um documento, aparentemente legítimo e válido, que induza mesmo a pessoa cautelosa a acreditar que de fato houve a aquisição ou transferência da propriedade (ex: escritura de compra e venda). De acordo com o Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil:

Enunciado 86: A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.

Pressuposto Necessário – Boa-fé

A boa-fé como pressuposto para a usucapião ordinária é a conduta de um possuidor que age como se realmente acreditasse ser o proprietário legítimo do bem. Observe que boa-fé e justo título andam de mãos dadas: seus elementos são os mesmos, e provando um, prova-se o outro.

Modalidade de Usucapião – Extraordinária

1. Fundamento: CC, art. 1.238
2. Lapso temporal: 15 anos. Se for usada como moradia ou forem realizadas obras/serviços de caráter produtivo, o prazo é reduzido para 10 anos.
3. Não há necessidade de provar boa-fé ou justo título.

³⁸ Estes dois últimos itens só serão considerados para a usucapião extraordinária.

³⁹ Enunciado 317 da IV Jornada de Direito Civil: “A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente”.

Modalidade de Usucapião – Ordinária

1. Fundamento: CC, art. 1.242, caput.
2. Lapso temporal: 10 anos.
3. É necessário provar boa-fé e justo título.

Modalidade de Usucapião – Tabular

1. Fundamento: CC, art. 1.242, § único
2. Lapso temporal: 5 anos
3. É necessário provar boa-fé e justo título.
4. Só será possível caso o imóvel tenha sido adquirido onerosamente, com base no registro em cartório, e posteriormente cancelado, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Modalidade de Usucapião – Especial Rural (pro labore)

1. Fundamento: CC, art. 1.239 e CRFB, art. 191
2. Lapso temporal: 5 anos.
3. Área de até 10.000 m², utilizada para subsistência ou trabalho, e o sujeito não pode ser proprietário de outro imóvel.
4. Lei 6.969/81 proíbe esta modalidade em áreas indispensáveis para a segurança nacional, terras habitadas por silvícolas e áreas de interesse ecológico.

Modalidade de Usucapião – Especial Urbana (pro misero)

1. Fundamento: CC, art. 1.240, CRFB, art. 183 e lei 10.257/01, art. 9º.
2. Lapso temporal: 5 anos.
3. Área de até 250 m², utilizada como moradia. O sujeito não pode ser proprietário de outro imóvel.

Modalidade de Usucapião – Especial Urbana coletiva

1. Fundamento: Lei 10.257/01, art. 10º.
2. Lapso temporal: 5 anos.
3. Área superior a 250 m², utilizada por população de baixa renda, onde não é possível identificar claramente a área de cada possuidor. Os sujeitos não pode ser proprietários de outro imóvel. Diz o referido artigo:

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.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Modalidade de Usucapião – Especial do art. 68 do ADCT.

Art. 68. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.

Modalidade de Usucapião – pro família (lei 12.424/11)

CC, Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Modalidade de Usucapião – Usucapião Indígena (Estatuto do Índio, lei 6.001/73)

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Modalidade de Usucapião – Usucapião Imobiliária Administrativa (lei 11.977/2009)

O trecho da lei 11.977/2009 que tratava da usucapião imobiliária administrativa foi revogado expressamente pela lei 13.465/17 (REURB). Os artigos relevantes são:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 24. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei no 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta

Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Modalidade de Usucapião – Usucapião Extrajudicial

O usucapião extrajudicial é uma nova modalidade trazida pelo CPC/15, em seu art. 1.071, que incluiu o art. 216-A da lei de registros públicos. Os trechos relevantes são:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, **aplicando-se o disposto no art. 384⁴⁰ da Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)**⁴¹;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes⁴²;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV – **justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade,**

40 Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

41 Trecho novo, adicionado pela lei 13.465/17.

42 Se possível, a planta deve ter a assinatura do proprietário, o que ajuda a demonstrar a concordância com a usucapião. Note que a ART deve estar paga.

a natureza e o tempo da posse⁴³, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como **concordância**⁴⁴.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, ~~com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes~~⁴⁵, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

Suscitação de Dúvida (art. 198)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido⁴⁶.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião⁴⁷.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Usucapião – Aspectos processuais

1. No CPC/15, a usucapião deixa de ser um procedimento especial para seguir o procedimento comum.
2. Assim como nos demais procedimentos comuns, é possível pedido de tutela no processo de usucapião.
3. A sentença procedente de usucapião apenas reconhece a aquisição de domínio e o enquadramento nos requisitos legais; ainda é necessário o correto registro do imóvel.

43 Podem ser usados, por exemplo, correspondências antigas, declarações de IR, etc.

44 Importante alteração, que mudou o texto original, de “discordância” para “concordância”.

45 Outra importante alteração, necessária para operacionalizar a aplicação da lei, já que o silêncio agora implica em concordância.

46 Não há recurso e nem necessidade do oficial de registro prestar contas do “porque” houve rejeição.

47 Sendo o pedido rejeitado, esta será a única saída.

Registro de Imóveis (CC, arts. 1.245 a 1.247)

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 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.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo⁴⁸.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule⁴⁹.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Registro de Imóveis – Princípios

1. **Publicidade:** o registro gera publicidade e, conseqüentemente, gera a oponibilidade *erga omnes*.
2. **Fé Pública:** os notários e registradores possuem fé-pública, o que presume a validade, segurança e eficácia de seus atos.
3. **Rogação (ou Instância):** o ato registral é iniciado exclusivamente pelo interessado, não sendo possível a prática *ex officio* do mesmo⁵⁰.
4. **Prioridade:** aquele que apresentar o título para registro ou averbação, terá prioridade em relação aos demais que também o fizerem.
5. **Territorialidade:** o registro deve ser feito no ofício específico que possua competência para a área em questão.
6. **Continuidade (Trato sucessivo):** Impede o lançamento de um ato registral sem a existência de registro anterior, assim como obriga a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas.
7. **Disponibilidade:** controle do conteúdo e qualidade dos direitos transmitidos que devem, obviamente, ser disponíveis, tanto jurídica quanto fisicamente.
8. **Especialidade:** é a necessidade da especificação do imóvel e da pessoa de maneira correta e completa.
9. **Inscrição e Obrigatoriedade:** engloba tanto a necessidade do registro como o fato de que sua inscrição é o que garante a regularidade da posse e sua oponibilidade contra os demais.
10. **Legalidade:** é a imposição ao Oficial do Registro de Imóveis de verificar a legalidade, validade e eficácia dos títulos trazidos a ele, a fim de evitar o registro de títulos que possuem qualquer vício.
11. **Presunção de validade dos atos:** que é relativa no caso do registro comum e absoluta no caso do Registro de Torrens.

Registro de Torrens

É uma forma de registro idealizada por Robert Richard Torrens, válida para imóveis rurais e com presunção absoluta de propriedade. No Brasil, está regulada a partir do art. 277 da Lei de Registros Públicos, com exigências minuciosas e com a necessidade de intervenção do MP:

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

- I – os documentos comprobatórios do domínio do requerente;
- II – a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;
- III – o memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

48 Ou seja, se um “picareta” vender o mesmo imóvel ao mesmo tempo para mais de uma pessoa, quem protocolar primeiro, ganha.

49 Serve para corrigir, p. ex., área, nomes de pessoas, etc. Sendo a controvérsia sobre o direito de propriedade, isso deverá ser feito através de ação judicial.

50 Exceção: Lei dos Registros Públicos, art. 167, II permite a averbação “13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público”.

IV – a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

- a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;
- b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;
- c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 282. O Juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publicado uma vez no órgão oficial do Estado e três (3) vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor de dois (2) meses, nem maior de quatro (4) meses para que se ofereça oposição.

Art. 283. O Juiz ordenará, de ofício ou a requerimento da parte, que, à custa do peticionário, se notifiquem do requerimento as pessoas nele indicadas.

Art. 284. Em qualquer hipótese, será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Art. 285. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A contestação mencionará o nome e a residência do réu, fará a descrição exata do imóvel e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2º Se não houver contestação, e se o Ministério Público não impugnar o pedido, o Juiz ordenará que se inscreva o imóvel, que ficará, assim, submetido aos efeitos do Registro Torrens.

Art. 286. Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

7. Formas de Aquisição da Propriedade Móvel

Formas de Aquisição da propriedade móvel

1. **Originárias:** Achado de tesouro e usucapião
2. **Derivadas:** especificação, confusão, comistão, adjunção, tradição e sucessão.

Aquisição por Usucapião

Assim como nos bens móveis, os bens imóveis também são passíveis de aquisição por intermédio de usucapião. A ressalva que se faz é quanto a duas situações: (a) no caso das coisas obtidas mediante clandestinidade ou violência (ex: roubo) o prazo par usucapião inicia após 1 ano e 1 dia; e (b) as coisas não restituídas (ex: emprestou e não devolveu) não podem ser usucapidas, visto que há vício de precariedade na posse (ver *Convalidação da posse injusta*, página 4). As modalidades de usucapião permitidas são:

1. **Ordinária (art. 1.260, CC):** que exige posse mansa, pacífica e contínua, com *animus domini*, além de justo título e boa-fé, pelo prazo de **3 anos**.
2. **Extraordinária (art. 1.261, CC):** que exige posse mansa, pacífica e contínua, com *animus domini*, dispensando o justo título e boa-fé, pelo prazo de **5 anos**.

Ocupação (CC, art. 1.263)

É a apreensão de uma coisa sem dono (*res nullius*) ou abandonada (*res derelictae*) com o objetivo de torná-la sua. Não confundir com a descoberta⁵¹ (ver seção *Descoberta*, página 9), pois a coisa perdida tem dono e deve ser devolvida. Neste último caso, o que poderá ocorrer é usucapião, caso o descobridor use a coisa⁵².

Achado de Tesouro (CC, art. 1.264 a 1.266)

O tesouro é um depósito **antigo, oculto, de dono desconhecido**, e que foi **encontrado casualmente**. O tesouro encontrado casualmente será metade de quem achou e metade do dono do terreno, mas será inteiramente deste caso tenha sido encontrado por ele, por pessoa à sua ordem, ou por um terceiro não autorizado. No caso de terreno aforado, o tesouro será repartido entre o descobridor e o enfiteuta.

Tradição⁵³ (CC, arts. 1.226 e 1.267 a 1.268)

Art. 1.226. Os direitos reais sobre **coisas móveis**, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com 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 possessório⁵⁴; 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 jurídico⁵⁵.

Art. 1.268. **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 afigurar 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**.

Especificação (CC, art. 1.269 a 1.271)

Especificação é transformar uma coisa móvel em outra, transformando-a em algo diferente, de modo que não seja possível retornar o bem móvel a seu estado ou situação anterior (ex: esculpir uma estátua na pedra). A coisa especificada (“transformada”) pertencerá ao especificador, que deverá, no entanto, indenizar a matéria-prima usada a seu dono.

Confusão, comistão e adjunção (arts. 1.272 a 1.274)

Art. 1.272. As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas⁵⁶, misturadas⁵⁷ ou adjuntadas⁵⁸ sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las sem deteriora-

51 Como distinguir entre coisa abandonada e coisa perdida? O critério mais seguro é se basear no lixo, pois caso a coisa seja encontrada no lixo, é razoável acreditar que a mesma foi abandonada intencionalmente.

52 Ainda assim, na esfera penal, há o crime de apropriação indébita, cuja prescrição é de 8 anos.

53 Não se esqueça que a tradição pode ser real, simbólica ou ficta.

54 Ver *Constituto Possessório*, página 8.

55 *Traditio brevi manu*, explicado também na seção *Constituto Possessório*, página 8.

56 Confusão é a mistura de líquidos, p. ex. água com álcool.

57 Comistão é a mistura de coisas sólidas, de modo que não seja possível separá-las. Ex: misturar grãos de arroz de diferentes donos.

58 Adjunção é a justaposição de duas coisas, de modo que a separação entre elas causaria dano/deterioração. Ex: anel de brilhantes.

ção.

§ 1º Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, **subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa** com que entrou para a mistura ou agregado.

§ 2º **Se uma das coisas puder considerar-se principal, o dono sê-lo-á do todo, indenizando os outros.**

Art. 1.273. Se a confusão, comissão ou adjunção se operou de **má-fé, à outra parte caberá escolher entre adquirir a propriedade do todo**, pagando o que não for seu, abatida a indenização que lhe for devida, **ou renunciar ao que lhe pertencer**, caso em que será indenizado.

Art. 1.274. Se da união de matérias de natureza diversa se formar espécie nova, à confusão, comissão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273.

8. Propriedade resolúvel

Introdução

É a propriedade que cessa através de condição ou termo, criando uma **exceção** à regra geral de perpetuidade da posse. As cláusulas que tornam a propriedade resolúvel estão presentes no próprio termo de transferência da mesma. Observe que uma vez operada a condição ou termo, seus efeitos são retroativos e desfazem todos os que dele dependam, como se a transferência nunca houvesse existido⁵⁹.

Resolução por condição

Neste caso, a propriedade se resolve por evento futuro e incerto. Exemplo típico é a doação com cláusula de reversão (CC, art. 547), em que a morte do donatário faz com que a propriedade retorne às mãos do doador, caso este esteja vivo e a retrovenda (CC, art. 505).

Resolução por termo

Idêntica à por condição, diferenciando-se apenas por existir um termo (data certa) para sua resolução.

Propriedade revogável por cláusula superveniente (CC, art. 1.360)

No caso de resolução da propriedade por fato superveniente (ex: doação revogada por ingratidão), o efeito é *ex nunc* (não retroage), o que significa que os direitos criados, durante a validade da propriedade, em regra, ainda são válidos. Uma propriedade que tenha sido alienada, por exemplo, ainda ficará na mão do comprador de boa-fé.

Propriedade Resolúvel – artigos

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 possuía ou detinha.

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.

Fideicomisso (CC, art. 1.951)

É o caso em que um fideicomitente deixa um imóvel a um fiduciário, com a condição de que o mesmo seja transferido a um terceiro (fideicomissário) mediante a sua morte ou após um determinado prazo. Ex: Avô que possui um filho pródigo, e por isso deseja proteger os bens para seu neto.

⁵⁹ CC, art. 128: “Sobrevindo a condição resolutiva, 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”.