

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

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