
Direito Civil

— Direitos Reais —

Rayssa Meneghetti

Direito Civil - Direitos Reais

Rayssa Meneghetti

IESDE BRASIL
2025

© 2025 – IESDE BRASIL S/A.

É proibida a reprodução, mesmo parcial, por qualquer processo, sem autorização por escrito da autora e do detentor dos direitos autorais.

Projeto de capa: IESDE BRASIL S/A.

Imagem da capa: Coastalttype/Envato Elements

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

M498d

Meneghetti, Rayssa

Direito civil : direitos reais / Rayssa Meneghetti. - 1. ed. - Curitiba [PR] : IESDE, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5821-364-2

1. Direitos reais - Brasil. 2. Direitos reais - Brasil. 3. Propriedade - Brasil.
4. Posse (Direito) - Brasil. I. Título.

25-96253

CDU: 347.2(81)



Todos os direitos reservados.



IESDE BRASIL S/A.

Al. Dr. Carlos de Carvalho, 1.482. CEP: 80730-200

Batel – Curitiba – PR

0800 708 88 88 – www.iesde.com.br

Rayssa Meneghetti

Doutora em Proteção dos Direitos Fundamentais pela Universidade de Itaúna (UIT), com área de concentração na linha de pesquisa Direito Processual Coletivo e Efetividade dos Direitos Fundamentais. Mestre em Direito pela Fundação Universidade de Itaúma (FUIT). Especialista em Direito Processual Civil pela Faculdade Anhanguera-Uniderp. Especialista em Direito Processual pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas). Graduada em Direito pela Faculdade de Direito e Ciências Sociais do Leste de Minas (Fadileste). Advogada, professora universitária e de curso preparatório para concursos públicos e OAB. Pesquisadora em temas de Direito Processual Coletivo e revolução da internet.

Vídeos em QR code!



Acesse os vídeos do livro por meio de QR codes (códigos de barras) presentes no início de cada seção de capítulo.

Direcione a câmera fotográfica de seu smartphone para o QR code e assista aos vídeos automaticamente.

Em alguns dispositivos é necessário ter instalado um leitor de QR code, que pode ser adquirido gratuitamente em lojas de aplicativos.

SUMÁRIO

1	Notas introdutórias de Direitos Reais	9
1.1	Origem, conceito e denominação	9
1.2	Obrigação <i>propter rem</i> e obrigação com eficácia real	12
1.3	Classificação	14
1.4	Princípios que regem os Direitos Reais	16
2	Posse	20
2.1	Disposições gerais sobre a posse como direito real	20
2.2	Aquisição e perda da posse	24
2.3	Classificação da posse	27
2.4	Efeitos da posse	31
2.5	Proteção jurídica da posse	33
3	Propriedade	40
3.1	Características e classificação	41
3.2	Poderes próprios da propriedade e formas de aquisição	44
3.3	Função social da propriedade	48
3.4	Proteção da propriedade pelo processo judicial	51
3.5	Aquisição e perda da propriedade: Usucapião	53
4	Direitos Reais sobre coisa alheia	60
4.1	Disposições gerais e espécies	61
4.2	Superfície e servidões	64
4.3	Usufruto, uso e habitação	69
4.4	Direitos reais de garantia	72
4.5	Direitos reais de aquisição	76
5	Outros temas em Direitos Reais	81
5.1	Direito de vizinhança	82
5.2	Condomínio	87
5.3	Condomínio em multipropriedade	92
5.4	Direito de laje	96
5.5	Concessões do Poder Público	99
	Resolução das atividades	104

APRESENTAÇÃO

 Vídeo



É com imensa satisfação que apresento este livro de Direitos Reais, destinado a estudantes, profissionais do Direito e outros interessados no tema.

O estudo dos direitos reais é essencial para uma compreensão de temas essenciais à sociedade, a partir da Constituição Federal e das leis vigentes. Trata-se de uma área que lida com a relação dos indivíduos com as coisas e suas diferentes formas de domínio, posse e uso. Por isso, a matéria também pode ser chamada de *Direito das Coisas*.

O estudo dos direitos reais é importante para qualquer estudante de Direito, justamente porque trata de aspectos comuns dos cidadãos e da vida cotidiana quanto às relações jurídicas que envolvem os bens.

Ao longo desta obra, o leitor poderá explorar os conceitos, a teoria e a prática das relações jurídicas sobre bens, oferecendo uma visão abrangente e detalhada sobre as questões que envolvem a propriedade, a posse e outros institutos relacionados ao direito das coisas.

Ao estudar os direitos reais, o estudante adquire, além de entendimento das principais normas (regras e princípios) que regem a matéria, a oportunidade para lidar com conflitos jurídicos que surtirem na sua trajetória profissional.

O livro foi cuidadosamente estruturado para proporcionar uma visão completa do tema, dividindo-se em cinco capítulos, que abordam aspectos fundamentais para a compreensão dos direitos reais.

O primeiro capítulo oferece uma introdução geral aos direitos reais. Nele, apresentam-se a origem, o conceito, a denominação, a natureza jurídica e o objeto dos direitos reais. Destaca-se também a chamada *obrigação propter rem*, que é a obrigação que acompanha a coisa. Ainda, neste capítulo, explora-se a classificação dos diferentes direitos reais.

O segundo capítulo, aborda a posse. Trata-se de um direito exercido por uma pessoa sobre uma coisa, mas há discussão sobre ser ou não um direito real; isso porque os direitos reais estão previstos no artigo 1.225 do Código Civil, que apresenta um rol taxativo e não contempla a posse. A posse é estudada em seção diferente do Código Civil. Isso, inclusive, justifica a nomenclatura da disciplina como Direito das Coisas. Essa discussão pode ser entendida a partir do Capítulo 2, espaço em que se apresentam: as disposições gerais sobre a posse; a aquisição e a perda da posse; a classificação da posse de acordo com sua natureza e efeitos; os efeitos da posse no plano jurídico, especialmente no que tange à proteção da posse, que é um direito protegido pela ordem jurídica; e as formas de proteção jurídica da posse.

O terceiro capítulo é dedicado à propriedade. Pode-se afirmar que é o direito real central e mais importante do ordenamento jurídico brasileiro. Este capítulo apresenta as características e a classificação da propriedade, assim como dos poderes próprios da propriedade (usar, gozar, dispor e reaver). O capítulo também aborda as formas de aquisição da propriedade e a função social da

propriedade. Ao final, apresenta-se a proteção da propriedade por meio dos mecanismos processuais, e a aquisição e perda da propriedade por Usucapião. Todos esses temas prenunciam os assuntos dos capítulos seguintes.

O quarto capítulo se dedica ao estudo aprofundado dos direitos reais exercidos sobre coisa alheia, que envolvem relações jurídicas sobre bens de terceiros. São analisados os diversos tipos de direitos reais sobre coisa alheia, como o usufruto, o uso e a habitação, além das superfícies e servidões. Também se abordam os direitos reais de garantia (hipoteca, penhor e anticrese), que garantem o cumprimento de obrigações.

No último capítulo, apresenta-se uma visão mais ampla sobre diversos temas atuais e práticos no campo dos direitos reais. Entre eles, destacam-se o direito de vizinhança, que regula as relações entre os proprietários de imóveis vizinhos; os diferentes tipos de condomínios (comum, edifício e em multipropriedade) e o direito de laje, que é muito comum na sociedade brasileira e que foi regulado na última década.

Este livro é uma ferramenta indispensável para quem deseja entender e aplicar os conceitos dos direitos reais de maneira eficiente e prática. Contém uma linguagem clara e acessível, e abordagens teóricas e jurídicas bem estruturadas, proporcionando uma base sólida para o estudante de Direito.

Assim, fica o convite para embarcar na leitura e aprofundar seus conhecimentos sobre esse tema tão relevante de Direito Civil!

Notas introdutórias de Direitos Reais

Os direitos reais também podem ser chamados de *direito das coisas*. Pela tradicional dicotomia de natureza jurídica, é um ramo do direito privado que tem como principal objetivo e característica a proteção das coisas tangíveis e concretas, que podem ter proprietários e/ou serem possuídas. Isso difere o direito das coisas do direito das obrigações, inerentes às pessoas.

Quando se trata de direitos na seara das obrigações, as formas assumidas podem ser diversas, como contratos escritos ou verbais entre as pessoas. Já os direitos reais estão previstos em um rol taxativo no Código de Processo Civil.

Observe-se que no rol do artigo 1.225 do Código Civil, em que pese ser taxativo, não consta a posse! A posse não é considerada propriamente um direito real, porém é estudada no âmbito dos direitos reais por se tratar de uma forma de obter uma coisa e ser passível a sua tutela nesse cenário.

Assim, este capítulo terá como centro o estudo da origem e do conceito dos direitos reais, a sua natureza jurídica, bem como o objeto que visa tutelar. Além disso, serão abordados os princípios que regem a matéria, a classificação dos direitos reais e a chamada *obrigação propter rem*.



Objetivos de aprendizagem

Com o estudo deste capítulo, você será capaz de:

- aprender sobre a nomenclatura, a origem e o conceito de direitos reais;
- compreender a natureza dos direitos reais para o Direito e analisar o objeto central da disciplina;
- entender o conceito e os efeitos da obrigação que acompanham a coisa (*propter rem*);
- classificar os direitos reais com base no Código Civil;
- estudar os princípios aplicados à disciplina.

1.1 Origem, conceito e denominação

► Vídeo



Pela etimologia da palavra, já é possível perceber a origem da disciplina Direitos Reais: *res* significa *coisa*, portanto direitos reais referem-se ao direito que protege as coisas. Trata-se do poder ou o domínio que uma pessoa exerce sobre uma determinada coisa ou bem.

A origem dos direitos reais remonta a um período em que o ordenamento jurídico buscava proteção de certos direitos subjetivos perante terceiros como forma de harmonizar a convivência social. O vínculo entre as pessoas e as coisas sempre foi

útil para o Estado, na medida em que mantém a sociedade equilibrada. A orientação política do Estado determina o âmbito de proteção dos direitos reais e cabe à lei criar, ampliar ou restringir o direito subjetivo do ser humano sobre a coisa.

Assim, podemos afirmar que o Direito Real é o seguimento do estudo do Direito que organiza, com base legal, os relacionamentos humanos referentes aos bens passíveis de apropriação; aponta, dessa maneira, para a relação da pessoa com a coisa e não da pessoa com outra pessoa, como acontece nos direitos pessoais das obrigações.

Como explicam Gagliano e Pamplona Filho (2024, p. 1):

“o Direito das Coisas ou os Direitos Reais, como ramificação do Direito Civil, consistem em um conjunto de princípios e normas regentes da relação jurídica referente às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, segundo uma finalidade social.

Por outro lado, em sentido mais estrito, quando mencionarmos a expressão “direitos reais” (propositalmente com o “d” minúsculo), estaremos tratando especificamente dos direitos subjetivos vinculados à relação real, elencados no artigo 1.225 do Código Civil (direito real de propriedade, direito real de usufruto, direito real de servidão etc.).



Exemplo

smx12/Shutterstock

O Código Civil não apresenta uma definição expressa de bens ou coisas. Contudo, entende-se por bens tudo aquilo que tem utilidade. Nesse sentido, o termo *bem* é considerado um gênero, enquanto *coisa* é a sua espécie. Por exemplo, o ar e o universo são considerados bens, pois nos oferecem utilidade, mas não

são apropriáveis. Já as coisas são bens que podem ser apropriáveis, como um imóvel.

Gonçalves (2024, p. 1) observa que:

“

bens são coisas que, por serem úteis e raras, são suscetíveis de apropriação e contêm valor econômico. Somente interessam ao direito coisas suscetíveis de apropriação exclusiva pelo homem, sobre as quais possa existir um vínculo jurídico, que é o domínio. As que existem em abundância no universo, como o ar atmosférico e a água dos oceanos, por exemplo, deixam de ser bens em sentido jurídico.

”

O artigo 1.225 do Código Civil apresenta em rol taxativo quais são os direitos reais previstos no ordenamento jurídico brasileiro. São considerados direitos reais:

- Propriedade
- Superfície
- Servidões
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Direito do promitente comprador do imóvel
- Penhor
- Hipoteca
- Anticrese
- Concessão de uso especial para fins de moradia
- Concessão de direito real de uso
- Direito de laje
- Direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão



PODCAST

Acesse o episódio *Conceito de direitos reais* do podcast Onde Já Civil? Ele aborda o conceito da matéria direitos reais e serve como material complementar ao nosso estudo.

Disponível em: https://open.spotify.com/episode/7gwvtl1jHQiFpBCb-dpcERs?si=VUmW81OnRRWhUr-LAnTz_pA. Acesso em: 20 fev. 2025.

1.1.1 Natureza jurídica e objeto

Somente bens passíveis de apropriação podem ser objeto dos Direitos Reais ou do Direito das Coisas. O estudo dos Direitos Reais concentra-se nas relações que ligam as pessoas às coisas que podem ser apropriadas por elas, ou seja, àquelas que lhes pertencem. Para Gagliano e Pamplona Filho (2024, p. 2). “os Direitos Reais têm por objeto o estudo das coisas, entendidas como os bens que podem ser objeto de apropriação”.

Para se configurar um direito real, a pessoa deve ter capacidade de exercer um poderio, um senhorio, um poder imediato sobre a coisa, especificamente sobre o bem (espécie de coisa). O objeto do Direito Real deve ser indi-

vidualizado desde o seu nascedouro. Somente a completa individualização do objeto permite a sua perseguição pelo exercício do chamado *direito de sequela*, que permite a busca e a reivindicação do bem.

O direito de sequela é justamente o que garante o direito de reivindicar a coisa, seja de quem quer que a detenha, pois o direito real é oponível em relação a todos. Gonçalves (2024, p. 12) diz que:

“

os direitos reais se exercem erga omnes, ou seja, contra todos, que devem abster-se de molestar o titular. Surge, daí, o direito de sequela ou jus persequendi, isto é, de perseguir a coisa e de reivindicá-la em poder de quem quer que esteja (ação real), bem como o jus preferendi ou direito de preferência.

”

O autor aborda ainda a importância da distinção entre Direitos Reais e Direitos Pessoais (próprio das obrigações). O direito das coisas trata das relações jurídicas relacionadas aos bens corpóreos dos quais o homem pode se apropriar. Incluem-se no seu âmbito apenas os direitos reais (GONÇALVES, 2024).

Destacamos as diferenças no quadro a seguir, para fins de delimitar e esclarecer o objeto dos direitos reais:



Quadro 1

Comparação entre direitos reais e direitos pessoais

Direitos reais ou direito das coisas	Direitos pessoais ou direito das obrigações
Exercido com relação à coisa.	Tem como objeto relações humanas.
Oponível <i>erga omnes</i> .	Oponível <i>inter partes</i> .
Previstos em lei – arrolados em <i>numerus clausus</i> .	Ilimitados – <i>numerus apertus</i> .
Passíveis de aquisição por usucapião.	Não passíveis de usucapir.
Imprescritíveis – em regra.	Prescrevem em, no máximo, dez anos.
Geram direito de sequela.	Não geram direito de sequela.

Fonte: Elaborado pela autora.

Os direitos reais são exercidos com relação à coisa, ao bem pertencente à pessoa, ou seja, trata-se de uma relação entre a pessoa e a coisa. Tais direitos são oponíveis *erga omnes*, o que significa dizer que é oponível contra todos ou em relação a todos. Assim, se uma pessoa exerce um direito real sobre uma coisa, cabe a todas as outras pessoas respeitarem esse direito.

Também é característica dos direitos reais serem apresentados por lei em um rol *numerus clausus*, isto é, taxativo, exaustivo, de modo que os direitos reais previstos no Código Civil só podem ser acrescidos mediante lei. Além disso, os direitos das coisas podem ser usucapidos, geram o direito de sequência (aquele que garante o direito dos titulares sobre os bens para protegê-los e persegui-los) e, em regra, são imprescritíveis.

Já os direitos das pessoas, ou direito das obrigações, dizem respeito à relação

entre pessoa e pessoa, sem envolver as coisas. Quando há bens envolvidos, estes serão objetos secundários, porque as obrigações são firmadas entre pessoas. Desse modo, tem como objeto relações humanas e é oponível *inter partes*, ou seja, os efeitos de uma obrigação são restritos às pessoas envolvidas no ato judicial. Por isso, esses direitos são ilimitados e se apresentam de variadas formas. Os direitos das obrigações prescrevem em, no máximo, dez anos, não garantem o direito de sequência e não podem ser usucapidos.



LEITURA

Para complementar o aprendizado deste capítulo, leia o texto *O que é direito de sequência?*, que explica o conceito de modo detalhado.

Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-direito-de-sequela/733131557>. Acesso em: 20 fev. 2025.

1.2 Obrigação *propter rem* e obrigação com eficácia real

▶ Vídeo



Os vários tipos de vínculos e negócios jurídicos previstos no ordenamento civil brasileiro geram obrigações de naturezas diversas. O cumprimento dessas obrigações se alterna entre credores, devedores e outros responsáveis previstos legalmente.

A obrigação *propter rem* está relacionada com a coisa; persegue a coisa independentemente de quem seja seu proprietário. Ela decorre da titularidade de um direito real e também pode ser chamada de *obrigação ambulatorial* ou *obrigação de mão própria*. Nesse sentido, para Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 8),

“

a ambulatoriedade decorre diretamente da aderência do vínculo à coisa. Afirmar-se que o dever jurídico correspondente ao direito real caminha com a relação jurídica e é, por isso mesmo, ambulante ou ambulatorio. Qualquer que seja o destino do imóvel dado em hipoteca, por exemplo, migre ele das mãos do antigo proprietário ou do devedor que lhe ofereceu em garantia para quem quer que seja, aos novos proprietários, aos quais sucessivamente é transferido o imóvel, vincula-se o gravame da hipoteca.

”

A tradução do termo *propter rem* é *em favor da coisa* ou *por causa da coisa*, remontando à ideia de que aquela determinada prestação só existe em decorrência da própria coisa ou que deve ser cumprida em favor da coisa, e não de uma pessoa.

Uma obrigação *propter rem* transita entre o universo dos direitos obrigacionais e dos direitos reais. O cumprimento de uma prestação desse tipo vincula-se ao próprio bem do negócio jurídico, e não à pessoa que o possui ou que é sua proprietária. Entenda-se pela explicação de Venosa (2023, p. 27):

“Trata-se, pois, de obrigação relacionada com a res, a coisa. Como essa obrigação apresenta-se sempre ligada a um direito real, como um acessório, sua natureza fica a meio caminho entre o direito obrigacional e o direito real, embora sua execução prenda-se ao primeiro aspecto.”

Observe-se que não há vínculo pessoal, de maneira que a obrigação será transferida para outra pessoa tão logo se transfira a titularidade ou posse do bem a cuja prestação esteja vinculada.



Exemplo

smx12/Shutterstock

Por exemplo, a obrigação do condômino com relação ao rateio das despesas do condomínio; a obrigação dos proprietários de prédio confinante e limitrofe de edificar e conservar muros divisórios; e a proibição do dono de um prédio serviente de embarçar o uso legítimo da servidão.

Outros exemplos podem ser encontrados no próprio Código Civil, como o dever de recompensa àquele que encontra objeto alheio perdido, previsto no artigo 1.234 do Código Civil. Veja-se:

“

Art. 1.234. Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor, e à indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la. Parágrafo único. Na determinação do montante da recompensa, considerar-se-á o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos. (BRASIL, 2002)

”

No caso do artigo 1.234, não existe a possibilidade de um sujeito descobrir especificado, porque o direito-dever de recompensa diz respeito à coisa. Qualquer pessoa, por sorte ou diligência, pode encontrar o bem e devolvê-lo ao dono originário. Independentemente da classe social ou situação financeira do descobridor, ele será recompensado com base em critérios objetivos, ditados pelo parágrafo único do artigo 1.234.

Assim, no direito das obrigações comuns, quando um direito é transferido de uma pessoa para a outra, o ônus da prestação obrigacional permanece com aquele que se obrigou, ou seja, apenas o direito é transferido. Já nas obrigações *propter rem*, transfere-se o direito e a prestação, porque a obrigação acompanha a coisa, independentemente da pessoa.

As **obrigações com eficácia real** são relações contratuais que, uma vez averbadas à margem do registro do imóvel, ganham eficácia que vai além do direito pessoal; elas concedem eficácia real a uma relação obrigacional.

Por exemplo, um contrato de locação com direito de preferência na aquisição do imóvel

que, inclusive, gera direito de sequência. Outro exemplo seria o compromisso de compra e venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis e que, caso haja negativa de venda (retratação), gera direito à adjudicação compulsória. Nas palavras de Venosa (2023, p. 30):

“é princípio básico que somente a lei pode criar direito real. Nossa legislação traz exemplos de relações contratuais que, por sua importância, podem ser registradas no cartório imobiliário, ganhando eficácia que transcende o direito pessoal.

[...]

Trata-se de opção do legislador. Quando este entende que determinada relação obrigacional merece tratamento de maior proteção, transforma-a em direito real, ou seja, concede eficácia real a uma relação obrigacional. De qualquer forma, tal situação deve ser vista como exceção à regra geral dos efeitos pessoais das relações obrigacionais.

”

A esse respeito, também é importante mencionar a existência dos ônus reais,

que não devem ser confundidos com as obrigações *propter rem* nem com as obrigações com eficácia real. Um ônus real pode ser entendido como um “gravame que recai sobre uma coisa, restringindo o direito do titular de direito real” (VENOSA, 2023, p. 29). Dito de outro modo, são obrigações que estabelecem limites em alguns requisitos da propriedade, como o uso e a fruição, por constituírem gravames nessa propriedade. Por exemplo, a hipoteca, que é, por si só, um direito real, previsto no artigo 1.225 do Código Civil.



PODCAST

Complemente seus estudos com a ajuda do podcast Notorial e Registral. O episódio *Obrigações propter rem, com eficácia real e ônus reais* faz uma abordagem importante do assunto.

Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/44qXzHSQyKOrtO1p-1cL5mK?si=-FsBdm3uS8OCni4ZkMw3DA>. Acesso em: 20 fev. 2025.

1.3 Classificação

▶ Vídeo



A classificação é sempre um estudo importante e necessário para qualquer disciplina em Direito, pois consiste em colocar cada elemento em seu devido lugar por meio de organização e categorização que facilitam o aprendizado de um conteúdo. No caso dos direitos reais, eles se classificam em: sobre coisa própria; sobre coisa alheia; de garantia; de gozo ou de fruição; e de aquisição.

Também chamado de *direito real ilimitado*, ou *Jus in re propria*. O **direito real sobre coisa própria** refere-se à propriedade, o direito real originário do qual derivam todos os outros. É o único direito real em que o titular pode usar, fruir (gozar), dispor e reivindicar a sua própria coisa. O artigo 1.228 do Código Civil informa que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002).

Todos os outros direitos reais, que emergem da propriedade, têm apenas alguns desses quatro direitos. Acerca do direito real sobre coisa própria, Tartuce (2024, p. 118) fala de *propriedade plena ou alodial* e explica que:

“ é a hipótese em que o proprietário tem consigo os atributos de gozar, usar, reaver e dispor da coisa. Todos esses caracteres estão em suas mãos de forma unitária, sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa. Em outras palavras, pode-se afirmar didaticamente que todos os elementos previstos no art. 1.228 do CC/2002 estão reunidos nas mãos do seu titular ou que todas as cartas estão em suas mãos. ”

O **direito real sobre coisa alheia**, conhecido como *direito real limitado*, ou *Jus in re aliena*, refere-se à alguma das modalidades de direito real em que um terceiro detém a posse sobre algo que não é de sua propriedade. A propriedade fica limitada em razão da posse alheia. Um proprietário pode transferir um de seus direitos de propriedade, tornando-a limitada. O terceiro que recebe um dos poderes da propriedade de outra pessoa (usar, fruir, dispor e reivindicar) terá um direito real sobre coisa alheia.

Outra classificação possível parte dos próprios poderes da propriedade. Vejamos:

O **direito real de garantia** pode ser oferecido pelo proprietário visando garantir o cumprimento de uma obrigação. Pode ser penhor, hipoteca ou anticrese. Tartuce (2024, p. 558) observa que:

“ são direitos reais de garantia sobre coisa alheia o penhor, a hipoteca e a anticrese, que têm regras gerais entre os arts. 1.419 e 1.430 do CC/2002. Seguem,

após essa teoria geral dos direitos reais de garantia, as suas normas específicas e detalhadas ou anticrese.

[...]

Pois bem, os direitos reais de garantia sobre coisa alheia apresentam quatro características fundamentais: preferência, indivisibilidade, sequela e excussão. ”

A característica da preferência informa que os credores hipotecários (penhor de coisa imóvel como garantia) e pignoratícios (penhor de coisa móvel como garantia) têm preferência no pagamento em relação a outros credores. “Assim, os créditos garantidos têm prioridade de satisfação em relação aos créditos comuns, chamados de quirografários” (TARTUCE, 2024, p. 558).

A indivisibilidade indica que a garantia só será liberada com o pagamento da integralidade da dívida. Já a sequela é o direito de perseguir o bem; dessa maneira, o bem dado em garantia, ainda que vendido, permanecerá garantido. Por fim, a excussão é a característica que permite a execução da coisa hipotecada ou empenhada, dada em garantia, de modo que possa ser alienada em juízo por meio de ação de execução, visando receber o valor do crédito.



LEITURA

Leia o artigo *A contribuição de Arruda Alvim para a compreensão da teoria geral dos direitos reais*, que apresenta as contribuições do referido autor para classificação e entendimento geral da disciplina Direitos Reais.

Disponível em: <https://revistas.anchieta.br/index.php/RevistaDireiroProcivil/article/view/1917/1680>. Acesso em: 20 fev. 2025.

O **direito real de gozo** ou de fruição ocorre quando o proprietário deixar de fazer uso ou de gozar/fruir de sua propriedade em favor de um terceiro. Nesse caso, poderão se estabelecer os direitos reais de: superfície, servidão, usufruto, uso e/ou habitação.

Por fim, o **direito real de aquisição** é o direito do promitente ou compromissado comprador do imóvel em razão de promessa feita pelo promissário ou compromissário vendedor, então proprietário do bem.

1.4 Princípios que regem os Direitos Reais

📺 Vídeo



Os direitos reais são estruturados e norteados por uma série de princípios que garantem sua eficácia e aplicabilidade no sistema jurídico. Entre os principais destaca-se o **princípio da aderência**, que está relacionado às diferenças entre os direitos pessoais (obrigacionais) e os direitos reais.

O titular de um direito real pode exercê-lo diretamente, sem a necessidade de um intermediário.



Exemplo

smx12/Shutterstock

Por exemplo, quem é proprietário de um veículo automotor não precisa de autorização para usá-lo; a relação é de domínio e plenitude de poderes entre a pessoa e o bem. Isso não acontece com um direito pessoal, ocasião em que o direito do titular precisa de um comportamento comissivo (ativo-ação) da outra pessoa para exercer seu direito.

Outro exemplo é quando um devedor (pessoa 1) precisa pagar o credor (pessoa 2) para que o direito seja efetivado.

Para Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 4), “a inerência ou aderência (expressões equivalentes na origem latina *inhaerente*) focaliza o vínculo entre o poder do titular e a coisa – poder decorrente do próprio bem sobre o qual incide”.

É exatamente essa inerência (estado de coisas que, por natureza, são inseparáveis) que configura o direito de sequência, sobretudo do direito do proprietário de perseguir e tutelar o seu bem, quando possuído injustamente por outra pessoa.

Há também o **princípio do caráter absoluto**. Nele, o absolutismo dos direitos reais informa que, quando o direito real é exercido, seu efeito é *erga omnes*. Significa que um direito real é praticado contra todos ou alcançando a todos. Uma pessoa não pode possuir injustamente bem alheio sob a justificativa de ausência de conhecimento de propriedade, porque o caráter absoluto independe do conhecimento prévio de um direito real, especialmente de propriedade.

Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 6) sinalizam que, “segundo a doutrina tradicional, os direitos reais apresentariam dois elementos típicos: (i) o elemento interno, que se identifica com o poder imediato conferido ao titular, e (ii) o externo, associado à eficácia *erga omnes*”. Pode-se dizer que, ao exercer um direito real, todos ficam passivamente obrigados a respeitá-lo.

O **princípio da taxatividade** indica que não existe direito real que não esteja expresso em lei. O rol do artigo 1.225 é exaustivo na apresentação dos direitos reais existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Esse rol é chamado de *numerus clausus* e limita a criação de novos direitos reais, bem como o conteúdo dos contratos que dispõem sobre tais direitos. Só é possível a criação de direitos reais novos mediante previsão legal, como informa o **princípio da tipicidade**. Em suma, “a taxatividade refere-se à sua fonte e a tipicidade às modalidades do exercício dos direitos, uma e outra conforme a dicção legal” (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO, RENTERIA, 2024, p. 11).

O **princípio da perpetuidade** evidencia ainda mais as diferenças entre os direitos obrigacionais e os direitos reais. Nos direitos interpessoais, quando uma obrigação é cumprida, extingue-se o direito, isto é, as obrigações têm natureza transitória e se encerram com o cumprimento da prestação assumida entre as pessoas. Já os direitos reais não se extinguem, se perdem ou se encerram pelo simples decurso do tempo, nem de forma automática. A perda de um direito real exige forma própria prescrita por lei para se consumir, tendo por regra a característica da perpetuidade e, apenas por exceção, a transitoriedade. Nas palavras de Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 4),

“

os direitos reais têm caráter absoluto, ou seja, são exercidos em face de toda a coletividade, que deverá respeitar o aproveitamento econômico exercido pelo titular. O direito real prevalece, consequentemente, contra todos – *erga omnes*. Em contrapartida, os direitos pessoais seriam relativos, sendo exercidos exclusivamente em face de determinado devedor.

”

O **princípio da exclusividade** encerra a ideia de que um direito real, ou seja, um direito sobre uma coisa, só pode ser exercido por uma pessoa. É exclusivo o direito real que uma pessoa exerce sobre um bem. Isso não afasta o direito de copropriedade, já que é possível que duas ou mais pessoas sejam donas de uma mesma coisa, conjuntamente. Porém, essa copropriedade será exercida de forma parcial, e não integral, isto é, cada um dos proprietários exercerá o seu direito real sobre parcela do bem e/ou em tempos distintos.

Conforme o **princípio do desmembramento**, como o próprio nome sugere, os direitos reais podem ser desmembrados, ou seja, divididos em direitos menores sobre o mesmo bem, muitas vezes exercidos por pessoas diferentes. Por exemplo, o direito real de propriedade envolve quatro poderes: uso, fruição, disposição e reivindicação. Por exemplo, é possível que um proprietário deixe de fazer uso de seu bem em favor de outra pessoa por meio de contrato de locação; ou ainda, que deixe de fruir em razão de contrato de comodato. Pode acontecer, inclusive, que outros direitos reais tenham apenas alguns desses poderes, desmembrando a propriedade plena. É o caso da servidão, da superfície, da habitação, dos direitos reais de garantias e outros.



LEITURA

O artigo *Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no Direito brasileiro* analisa a aplicabilidade dos princípios da taxatividade e da tipicidade dos direitos reais. É uma leitura essencial para complementar os estudos desta seção.

Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/267>. Acesso em: 16 out. 2024.

Por último, o **princípio da publicidade** estabelece que, como os direitos reais são oponíveis *erga omnes*, ou seja, alcançam a todos e devem ser respeitados por todos, independentemente de qualquer justificativa, é preciso que a sociedade encontre meios de saber da existência de um direito real pertencente a alguém. Vejamos o que diz a literatura jurídica com base em Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 9):

“ Sem a publicidade, com efeito, torna-se frágil a oponibilidade erga omnes dos direitos reais. Significa o princípio a ampla divulgação de todos os atos

concernentes à constituição e à transferência dos direitos reais, de molde a que todos possam conhecer a relação jurídica a que estão adstritos a respeitar. A principal finalidade da publicidade é tornar segura a circulação dos direitos reais no mercado.

”

Por exemplo, para publicizar a propriedade dos bens imóveis existe o registro de imóveis, feito em cartórios especializados, com natureza pública. Já os bens móveis tomam publicidade no ato da tradição – entrega da coisa objeto do contrato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste capítulo foi possível compreendermos os pontos mais importantes dos Direitos Reais, como o conceito, a origem, o objeto, a natureza jurídica, entre outros.

A matéria também recebe o nome de Direito das Coisas, visto que se trata das normas que disciplinam a relação entre a pessoa e o bem. Por isso, inclusive, os direitos reais diferem dos direitos obrigacionais, que cuidam das relações entre pessoas.

As normas que tutelam os direitos reais se dividem, especialmente, nas regras que constam nos artigos do Código Civil e nos princípios que regem a matéria.

É no artigo 1.225 que o Código Civil apresenta o rol de direitos reais do ordenamento jurídico brasileiro. São eles: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, o direito de laje e os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

Vale lembrar que o referido rol é taxativo e não comporta outras modalidades de direitos reais, a não ser as apresentadas pelos incisos do artigo 1.225 do Código Civil.

Os direitos reais classificam-se em direitos reais sobre coisa própria, sendo o principal deles a propriedade, e em direitos reais sobre coisa alheia. Além disso, é possível encontrar no Direito Civil vigente três direitos reais de garantia, quais sejam, penhor, hipoteca e anticrese.

Também foi oportunizado estudo sobre a obrigação *propter rem*, a obrigação com eficácia real e os ônus reais, que são institutos diferentes aplicados à matéria. As obrigações de natu-

reza *propter rem* acompanham a coisa e têm uma natureza mista de direitos reais e direitos obrigacionais.

Por fim, é importante revisitar o tema posse, já que faz parte do estudo dos direitos das coisas, em que pese não estar previsto no rol do artigo 1.225 do Código Civil. A posse permite ao possuidor o exercício de alguns poderes inerentes à propriedade.

ATIVIDADES

Atividade 1



Informe quais são os direitos reais previstos no Código Civil brasileiro vigente e se se trata de um rol exemplificativo ou taxativo.

Atividade 2



Explique do que se trata obrigação *propter rem* e obrigação com eficácia real.

Atividade 3



Quais são as principais diferenças entre os direitos reais e os direitos obrigacionais?

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. M. V. *Novo curso de Direito Civil: direitos reais*. São Paulo: SRV, 2024.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil brasileiro: direito das coisas*. São Paulo: SRV, 2024.

TARTUCE, F. *Direito Civil: direito das coisas*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024.

TEPEDINO, G.; MONTEIRO FILHO, C. E. R.; RENTERIA, P. *Fundamentos do Direito Civil – direitos reais*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024.

VENOSA, S. S. *Direito Civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

Posse

O presente capítulo aborda a posse, que é um instituto previsto no Código Civil vigente, especificamente nos artigos 1.196 e 1.224. O Livro III do Código Civil, nomeado *direito das coisas*, subdivide-se em dois títulos: Da Posse e Dos Direitos Reais. O Título I – Da Posse, por sua vez, reparte-se em quatro capítulos, que explicam i) a posse e sua classificação, ii) as formas de aquisição da posse, iii) os efeitos da posse e iv) perda da posse.

Estudar posse na disciplina Direitos Reais é fundamental para a compreensão dos direitos e deveres das pessoas com relação às coisas. Por não estar no rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil, a posse não pode ser considerada propriamente um direito real, mas é um direito exercido por uma pessoa sobre um bem, por isso é um direito sobre a coisa.

O possuidor, ou seja, a pessoa que exerce os poderes inerentes à propriedade sobre determinada coisa, em que pese não ser o seu proprietário, possui formas admitidas em Direito para sua aquisição legítima, assim como mecanismos (judiciais e extrajudiciais) para garantir a sua tutela contra eventuais vícios e danos.



Objetivos de aprendizagem

Com o estudo deste capítulo, você será capaz de:

- entender a posse como um direito real, apesar de não constar expressamente no rol do Código Civil;
- conhecer as formas de adquirir e perder a posse de uma coisa;
- classificar os tipos de posse existentes no Direito brasileiro;
- estudar os efeitos de possuir uma coisa;
- aprender sobre a tutela jurídica (judicial ou não) da posse.

2.1 Disposições gerais sobre a posse como direito real

► Vídeo



A posse não é um direito real previsto no rol do artigo 1.225 do Código Civil. No entanto, esse instituto é estudado dentro da disciplina Direitos Reais, visto que se trata de uma forma de a pessoa ter algo que não seja de sua propriedade. Por meio da posse é possível explicar que o conceito de direito das coisas é mais abrangente do que o próprio conceito de direitos reais, que dá nome à disciplina. Assim, é possível ter uma coisa ou possuí-la mesmo para aqueles que não detêm o seu domínio, ou seja, a sua propriedade.

Com a posse, portanto, pode-se praticar alguns dos poderes inerentes à propriedade. Nas palavras dos autores Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 15), entende-se o conceito de posse da seguinte maneira:

“ Na base da posse encontra-se a ideia de uma situação de fato, em que se reconhece o exercício autônomo de alguma das faculdades inerentes ao domínio. Assim ocorre em relação ao dono que utiliza o que é seu; ao terceiro (usufrutuário, locatário, comodatário etc.) autorizado a fruir coisa alheia; ou a quem se incumbiu o dever de zelar por sua conservação (depositário); e ainda em relação àquele que se apropriou da coisa injustamente, contra a vontade do proprietário. Em toda posse há, portanto, uma coisa e uma vontade, que se traduz no exercício de poder de fato, protegido pela ordem jurídica independentemente do título que o possuidor tenha sobre a coisa. Assim é que até mesmo o ladrão, desprovido de qualquer título, pode valer-se das ações possessórias para defender a sua posse das agressões de terceiros. ”

Desse modo, quando se trata de posse, compreende-se que muitas pessoas não conseguem constituir propriedade de bens ou adquirir as coisas para sua própria manutenção e da sua família pelos meios formais e jurídicos, e, portanto, precisam se utilizar das coisas de outrem. Isso não faz com que essas pessoas e essa situação de fato sejam menosprezadas pelo Direito; pelo contrário, também são alcançadas pela tutela jurídica por meio das normas que concernem à proteção da posse.

O chamado *estado de fato*, isto é, o fato de estar usando o bem de outrem, também prevê ao possuidor uma proteção pelo uso legítimo de coisa alheia.

A **natureza jurídica da posse** é muito questionada em face da denominação da própria disciplina. Por uma questão técnica, alguns autores entendem que a matéria deveria ser nomeada como *Direito das Coisas* justamente porque a posse não está no rol do artigo 1.225 do Código Civil, que elenca taxativamente os direitos reais. Por isso, a posse seria apenas um estado de fato, e para estudá-la neste momento é preciso se afastar do rol taxativo do Código Civil que apresenta os direitos reais. A posse não é um direito real, tecnicamente falando, mas é um direito exercido sobre determinada coisa.

Outros autores entendem, de modo simples e menos nominalista, que a posse é um direito real por se tratar de um domínio de fato, uma relação existente entre a pessoa e a coisa, um poder exercido pela pessoa sobre a coisa. No entanto, tal poder é um dos quatro inerentes à propriedade (usar, fruir, dispor e reaver). Sobre a natureza jurídica da posse:

“ No direito moderno, a controvérsia não se dissipou, dividindo-se os autores em três correntes. Entre os fautores da primeira, mencione-se Windscheid, para quem a posse é um fato. Do lado oposto, situa-se Jhering, que, a partir de sua consagrada definição de direito subjetivo, como interesse juridicamente tutelado, sustenta que a posse traduz interesse protegido juridicamente por meio dos interditos possessórios. Tratar-se-ia, pois, de um direito. Enfim, há quem identifique na posse tanto um fato como um direito. Nessa direção, Savigny afirma que a posse, em sua origem, é um fato, mas por suas consequências, assemelha-se a um direito. (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2024, p. 16) ”

A posse é dotada de duas qualidades: o *jus possidendi* e o *jus possessiones*. A análise

se da qualidade da posse depende do vínculo existente com o antigo possuidor.

O **jus possidendi**, ou posse causal, ocorre quando a posse é derivada de outro possuidor. A saber, se uma pessoa loca um veículo por meio de um contrato de locação de bem móvel, ela passa a tomar posse direta do veículo, enquanto o proprietário mantém uma posse indireta, sendo que para tanto ambos tiveram uma relação prévia.

Já o **jus possessiones**, ou posse formal, é muito importante no estudo da Usucapião. Isto é, se uma pessoa passa em frente a um terreno baldio, vê ali uma bicicleta abandonada e resolve levá-la para casa, lavar, usar e praticar comportamento como se dono fosse, resta uma pergunta: essa pessoa teve relação com o antigo possuidor? Não!

Para efeitos da posse, ambas as qualidades merecem proteção jurídica. Para isso, foram desenvolvidas importantes teorias da posse.

Teoria subjetiva (de Savigny)

Friedrich Carl von Savigny, ex-ministro da Justiça da Prússia, foi um dos pioneiros no entendimento de que quem usa a coisa de outra pessoa precisa ter proteção jurídica, independentemente do modo como foi adquirida. Essa teoria teve bastantes falhas e foi aperfeiçoada pela teoria que a sucedeu, criada pelo aluno de Savigny, o autor Rudolf von Ihering.

Segundo Savigny, para se configurar a posse, bastam dois elementos:

Corpus (apropriação física sobre a coisa de maneira direta)

+

Animus (intenção de ser dono da coisa)

De acordo com essa teoria, a partir do momento que o proprietário coloca um objeto em determinado local e se afasta dele, ele perde o elemento *corpus*, isto é, o desejo de se apropriar fisicamente da coisa.

Perceba-se a grave falha: se o proprietário estaciona o carro na garagem e entra em casa para descansar durante a noite, pela teoria de Savigny, esse proprietário estaria abdicando de seu desejo de ter o carro consigo e perderia a sua posse. Inclusive, isso justificaria os furtos e apropriações indébitas.

Posteriormente, o próprio Savigny evoluiu a teoria e alterou seu entendimento do elemento *corpus*. Em sua nova concepção, o proprietário não precisa estar diretamente com o objeto, mas tê-lo à sua disposição e disponibilidade. Dessa maneira, o veículo na garagem está à disposição de seu proprietário, e isso basta para configurar a posse direta e garantir a proteção jurídica sobre o bem.

Porém, sua interpretação do elemento *animus* não mudou, o que impunha uma pergunta-problema: somente aquele que utiliza a coisa com intenção de ser dono é que tem posse? Manteve-se a crítica.

Pensemos por meio de um exemplo. Segundo Savigny, se uma pessoa empresta um objeto à outra, e essa outra pessoa não tem o desejo de possuí-lo diretamente (mesmo que temporariamente), então não teria direito à proteção sobre o bem, tampouco a responsabilidade de protegê-lo. Assim, se um terceiro se apropriar indevidamente do objeto, aquele que tomou o empréstimo não poderá fazer nada para tutelar o objeto, já que não é o seu proprietário. Apenas quem emprestou teria condições de ir atrás do terceiro para reaver o objeto.

Ainda mais problemática é a seguinte situação: se o terceiro pegou o objeto furtivamente, é porque ele tem intenção de ser dono. Se ele tem a coisa e quer ser o seu dono, significa que o ladrão tem posse, mas aquele que pegou emprestado não tem. Erro grave da teoria subjetiva da posse.

Teoria objetiva (de Ihering)

A segunda teoria foi escrita pelo jurista alemão Rudolf von Ihering. Trata-se da teoria objetiva. Ihering percebeu o erro na teoria de Savigny e resolveu excluir o elemento anímico (ânimo – *animus*), entendendo que tem a posse o possuidor que detém a coisa fisicamente ou a tendo à sua disposição, não com intenção, mas com conduta de dono, ou seja, que usa, protege, guarda a coisa etc. Assim, aquele que pega algo emprestado pode, imediatamente, proteger por exercer sobre ela a posse direta.

Perceba-se: a primeira intenção de quem furta é esconder a coisa (primeira conduta). Essa conduta não é de dono, assim o ladrão não tem posse na teoria acertada de Ihering. Tal teoria foi adotada pelo Código Civil brasileiro de 2002 para tratar sobre o instituto da posse.

A intenção deixa de ser necessária para caracterização da posse, apenas analisa-se objetivamente. Por exemplo, se alguém está com um carro na garagem de sua própria casa, lavando, cuidando, zelando pelo bem, imagina-se que a pessoa tem posse. Se ela não é a dona, ela tem autorização do dono para se comportar dessa forma pública e cuidadosa com o carro.

Excepcionalmente, na Usucapião, que se trata de uma das formas de adquirir propriedade, analisa-se a intenção, o que será oportunamente estudado. No entanto, para caracterização da posse, repita-se, não há necessidade de analisar a intenção.

O próprio conceito de posse, previsto no artigo 1.196 do Código Civil, diz quem é o possuidor: aquele que exerce um ou alguns dos poderes inerentes à propriedade, quais sejam, usar, fruir (gozar), dispor, reaver (reivindicar). Contudo, o conceito de posse não fica restrito a esse dispositivo.

Veja-se que os artigos 1.198 e 1.208, também do Código Civil, dizem quem não é possuidor, apesar de exercer alguns dos poderes à propriedade. Mesmo exercendo alguns desses poderes, não será possuidor, mas mero detentor ou quem tem mera permissão.

Nesse contexto, é essencial esclarecer que posse é diferente de detenção. O artigo 1.198 do Código Civil apresenta a figura do mero detentor, ou fâmulo da posse. Se a pessoa está fisicamente com a coisa, mas não é sua possuidora, será a detentora dessa coisa. O melhor exemplo é o furto, que não dispõe de nenhuma proteção pelo Direito Civil relativa à posse da coisa para aquele que furtou. Existe o mero detentor que exerce direitos de propriedade, mas de acordo com ordens, subordinado ao verdadeiro proprietário ou possuidor. É o caso de funcionários como caseiros e motoristas. Veja-se o que diz o referido artigo:

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

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

”

O artigo 1.208 do Código Civil apresenta os atos de mera permissão ou tolerância. Exemplo: não é possuidor aquele que passa

por dentro da fazenda de outrem para chegar até a sua (corta caminho). Outro exemplo: quando há tolerância para que uma pessoa se hospede na casa de outrem por curto período. Nesses casos, há apenas mera permissão. Veja-se este artigo: “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade” (BRASIL, 2002).

Além da mera permissão e da tolerância, o artigo 1.208 do Código Civil informa que não tem posse aquele que adquiriu a coisa mediante ato de violência (força física ou moral), clandestinidade (apossar-se de maneira escondida ou fraudulenta) e precariedade (por meio de abuso de confiança). Nesses casos, quem se apropria indevidamente de uma coisa é mero detentor, logo não tem a proteção do Direito Civil sobre a coisa detida. Por exemplo: uma pessoa aluga sua casa pelo período de Carnaval, com

devolução estabelecida na Quarta-Feira de Cinzas. Se a devolução não acontece a partir dessa data, a posse passa a ser precária, já que está sob mera detenção.

Para finalizar, violência, clandestinidade e precariedade configuram vícios na aquisição da posse. Além do mais, há formas lícitas e legítimas de se adquirir e proteger a posse, conforme será exposto na próxima seção.



LEITURA

Recomenda-se a leitura de *A posse no Direito brasileiro*, pois ele oferece uma importante complementação ao estudo deste capítulo. O artigo explica a posse como exteriorização do direito de propriedade, além de como esse instituto funciona no Direito brasileiro.

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/277565/a-posse-no-direito-brasileiro>. Acesso em: 20 fev. 2025.

2.2 Aquisição e perda da posse

📺 Vídeo



O artigo 1.204 do Código Civil apresenta os modos de aquisição da posse: “adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”. O Código Civil, no artigo 1.205, dispõe ainda que: “a posse pode ser adquirida: I – pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; II – por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação” (BRASIL, 2002).

Para responder quando e de que maneira se adquire posse, é necessário conhecer os modos previstos no Código Civil que se relacionam com a participação do possuidor anterior. Primeiramente, é importante distinguir a posse originária (e suas formas) da posse derivada. Segundo Venosa (2023, p. 86):

“é importante essa distinção entre posse originária e derivada. Quando a aquisição é originária, não havendo vínculo com possuidor anterior, a posse apresenta-se despida de vícios para o novo possuidor. Se o possuidor recebeu a posse de outrem, derivada, portanto, as mesmas características lhe são transferidas, ou seja, com os vícios ou virtudes anteriores. Trata-se de aplicação da regra do art. 1.203.

”

A regra citada pelo autor, presente no *caput* do artigo 1.203, do Código Civil, dispõe que, “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”.

Se o possuidor for originário, significa que ele não adquiriu a posse diretamente do antigo possuidor, ou seja, não houve uma relação entre ambos que justificasse a transferência da posse. Nesse caso, se a posse do antigo possuidor era injusta ou apresentava vícios, o atual possuidor não “herda” esses vícios, portanto a posse será limpa, porque não será eivada de vícios.

Além da distinção entre possuidor originário e derivado, é relevante destacar as formas de aquisição de posse, como a apreensão de coisas. Nesse contexto, esse conceito refere-se a uma coisa perdida ou sem dono; aquela coisa que nunca teve o exercício de um domínio sobre ela, mediante uma relação humana; ou aquela coisa que teve um dono em algum momento, mas foi abandonada, e da qual, então, alguém se apropria e apreende. Por exemplo: um peixe que se pesca em alto mar; uma bicicleta que está abandonada há meses em um terreno baldio.

Não é preciso ter o contato físico com a coisa para que seja seu possuidor, a exemplo de um caçador que ainda não teve contato físico com a caça, mas já está à disposição na armadilha.



smx12/Shutterstock

Atente-se para a situação da coisa que é retirada mediante vício de violência e clandestinidade; porque é retirada sem consentimento do possuidor anterior, a princípio, é detenção, mas, em caso de convalescência, pode se tornar posse injusta (exceto precariedade).

Além disso, há o exercício do Direito, que se dá quando um direito começa a ser exercido, implicando na posse direta. Por exemplo: a servidão de passagem; quando se começa a transitar em uma passagem, passa-se a ter posse.

Enquanto isso, há também a disposição da coisa, isto é, só pode vender uma coisa quem é o seu dono. Dispor de uma coisa pressupõe que a pessoa tem, ao menos, a posse e alguns poderes da propriedade. Se alguém pega uma bicicleta abandonada e vende para outra pessoa, pressupõe-se que tenha posse sobre ela. O comprador está de boa-fé ao adquirir a bicicleta.

Existe também o possuidor derivado, que é aquele que adquire a posse com a participação e o consentimento do antigo possuidor. Nesse caso, quaisquer dos vícios que tornam a posse injusta (violência, clandestinidade, precariedade) passam para o exercício da posse do novo possuidor. Entenda-se pelas palavras de Venosa (2023, p. 86):



É derivada a posse quando decorre de transmissão da posse de um sujeito a outro. Há um ato ou negócio jurídico bilateral (compra e venda, depósito, comodato etc.). No caso de morte, pelo princípio da saisine, a aquisição derivada decorre da lei. Também é posse derivada da lei, por exemplo, a dos frutos que caem em meu terreno, provenientes de árvore do vizinho (art. 1.284). Por ato entre vivos decorre da vontade das partes, como a tradição, a entrega da coisa, a deslocação.



Nesse sentido, são formas derivadas de posse a tradição, a sucessão *causa mortis* e a sucessão *inter vivos*.

A **tradição** é a entrega efetiva da coisa e pode ser classificada em três espécies:

1. **Real:** é a entrega física da coisa. Nesse caso, o possuidor transmite a posse ao novo possuidor de maneira tangível. Por exemplo, quando alguém vende um carro e entrega as chaves e o veículo ao comprador.
2. **Simbólica:** é a entrega de um símbolo ou representação do bem, em vez da coisa em si. Essa forma é utilizada quando a entrega física não é prática ou não se aplica. Por exemplo, quando alguém compra um carro, mas o vendedor entrega apenas as chaves ou um vale brinde/vale presente como símbolo da propriedade.
3. **Ficta:** refere-se a situações em que, embora não haja uma entrega física real da coisa, a relação de posse é reconhecida legalmente como se tivesse ocorrido. Por exemplo, quando se dá o constituto possessório, ou seja, o proprietário de uma casa tem posse plena sobre o imóvel, ao vendê-lo a um comprador que não quer exercer posse direta, continua morando na casa, mas agora na qualidade de locatário. Em contrapartida, na situação conhecida como *traditio brevi manu*, o dono da casa vende o imóvel para o locatário. Agora não é mais aluguel, e sim propriedade.

A **sucessão causa mortis** (ou *mortis causa*) é a transferência de bens, direitos e obrigações de um indivíduo falecido. Com o falecimento do *de cujus*, aquilo que era de posse dele, passa a ser de posse para seus herdeiros por meio de sucessão universal ou de sucessão a título singular.

Nesse caso, a regra é a sucessão universal. Por exemplo, havendo três herdeiros,

divide-se o patrimônio em 1/3 (universal), mas mediante testamento, é possível que o *de cujus* destine cada bem para cada herdeiro (título singular). Para fins de direitos reais, a diferença é que, se é universal, a posse viciada será viciada para todos. A título singular, é possível que o herdeiro inicie a sua posse sem uni-la à posse do antecessor (é uma faculdade/uma escolha), assim ela se iniciará sem vícios.

É o próprio Código Civil quem afirma essa regra no artigo 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” (BRASIL, 2002).

Imagine-se que uma pessoa adquire a posse de um imóvel sem registro público, por herança, então resolve garantir a propriedade mediante Usucapião. A lei prevê prazos para Usucapião. A pessoa pode somar a sua posse com o prazo da posse do possuidor anterior (seu sucessor) para fins de usucapir a propriedade do imóvel, porém se a posse anterior ter sido constituída com vícios, a pessoa não poderá computá-la.

Por fim, a **sucessão inter vivos** refere-se à transferência de posse mediante doação. É opcional o aproveitamento da posse anterior, assim como acontece com a sucessão a título singular. Nesse sentido, sobre quem pode ser possuidor, a lei informa que qualquer pessoa que pretende adquirir a posse pode ser possuidora do bem. Mas também um terceiro pode exercer a posse em nome de outrem. Exemplo: um pai vê uma bicicleta abandonada em um terreno baldio, pega e entrega ao filho.

A perda da posse também é tema importante. De acordo com o artigo 1.223 do Código Civil: “perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder so-

bre o bem, ao qual se refere o art. 1.196". Vale lembrar que o mencionado artigo 1.196 informa que "considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade". A seguir, apresenta-se as diversas maneiras pelas quais a perda da posse pode ocorrer.

O **abandono** está relacionado ao *animus*, ou seja, ao desejo de ser ou não possuidor de uma coisa. No abandono, o possuidor perde o desejo de possuir a coisa como se dono fosse, caracterizando-se como um fato voluntário do titular da posse. É importante lembrar que o fato de o possuidor não estar com ou na coisa em tempo integral não configura abandono. Um exemplo, nas palavras de Venosa (2023, p. 94): "o fato de alguém não ocupar continuamente um imóvel de veraneio, ou não usar diariamente um automóvel, não caracteriza abandono".

A **perda involuntária** trata-se de se tentar encontrar a coisa, mas não se consegue, desistindo-se, assim, da busca. Quando o possuidor desiste de encontrar, configura-se a perda da posse. Mas a **destruição**, por sua vez, também resulta em perda de posse, como quando um veículo sofre um sinistro com perda total após o acidente, e então perde-se a propriedade e a posse, porque a coisa foi destruída. A própria coisa deixa de existir. Por mais que um contrato de seguro indenize as perdas relativas à destruição, aquele bem especificamente não pode mais ser possuído.



PODCAST

Recomenda-se ouvir o episódio *Perda da posse – direito civil (reais)* do podcast Sala de Aula, apresentado pelo Prof. Rodrigo Andrade, no projeto intitulado Aprender Direito É Fácil! O material é excelente para complementar os estudos deste capítulo.

Disponível em: https://open.spotify.com/episode/6jGS4VB-JPX1Wpu9JKJvcoD?si=2nw62ebFTCK6He3Rrz_m6g&t=6. Acesso em: 20 fev. 2025.

A **inalienabilidade** equipara-se à perda ou à destruição. Porém, ela tem uma peculiaridade, que é o fato de o Poder Público tirar a coisa do comércio (está na categoria das chamadas *coisas fora do comércio*). "A lei equiparará o fato de a coisa ter sido colocada fora de comércio à perda ou destruição" (VENOSA, 2023, p. 96). No tombamento como patrimônio histórico do município, a pessoa não pode vender a coisa, mas pode continuar morando nela; o mesmo acontece com as terras públicas, diferentemente da desapropriação.

Por fim, a **tradição** "é entrega da coisa. É forma pela qual, em nosso Direito, transfere-se ordinariamente a propriedade de coisa móvel" (VENOSA, 2023, p. 95). Na tradição, a coisa é transferida de uma pessoa para outra por força de negócio jurídico firmado entre as partes. Aqui, enquanto um sujeito adquire a posse, o outro perde. Quando se trata de bem imóvel, a transferência acontece por registro do título.

2.3 Classificação da posse

▀ Vídeo



É preciso classificar a posse para entender quem são os titulares que possuem autorização para proteger a sua posse, além de outros motivos, como a possibilidade de saber "qual" possuidor é aquele e se ele pode tornar-se proprietário por meio de Usucapião. Veja-se os principais pontos de classificação da posse:

Direta x indireta

Essa classificação é decorrente do princípio do desmembramento dos poderes da propriedade, que explica que uma pessoa detentora de um direito real, não querendo exercer todos os seus poderes, pode ceder parte deles para outra pessoa, desmembrando, assim, esse exercício de direito sobre a coisa. Observe-se o que diz Rizzardo (2021, p. 44):

“

Direta é a posse em que o possuidor pode exercer seus poderes de forma imediata, sem interferência de terceiros. [...] Na posse direta, o possuidor tem o exercício de uma das faculdades do domínio, em virtude de uma obrigação ou do direito. Na indireta, o proprietário se demite, temporariamente, de um dos direitos elementares e constitutivos do domínio e transfere a outrem o seu exercício. Aquela passa a ser exercida por terceiro, que adquire, assim, um direito real sobre a coisa alheia, direito esse de uso ou de gozo. Sua posse é subordinada. E o titular do domínio que confere tais direitos torna-se possuidor indireto, mantendo sobre a coisa um resíduo de poderes, como o de defender o bem, o de vigilância e o de disposição, em algumas ocasiões.

”

Por exemplo: contrato de locação – um proprietário e possuidor indireto cede a outrem o direito de uso e posse direta. Se o locatário (possuidor direto) viajar e quando voltar tiver um terceiro na sua casa, ele mesmo pode propor ação possessória, não somente o locador (proprietário). O locatário também pode propor ação possessória contra o próprio locador, caso este invada a casa, visto que o locatário é o possuidor direto.

Exclusiva x composses x posse paralela

Quando mais de uma pessoa exerce a posse sobre uma coisa em comum, essa situação é chamada de *posse paralela*. Um exemplo disso é o contrato de aluguel, no qual o locador (proprietário) possui a posse indireta, enquanto o locatário (inquilino) exerce a posse direta sobre o imóvel.

Por outro lado, na situação em que apenas uma pessoa possui a posse, esta é chamada de *posse exclusiva*. Já quando duas ou mais pessoas exercem a posse com a mesma qualidade sobre a coisa, como ocorre entre marido e mulher que possuem conjuntamente a casa onde residem, configura-se a chamada *composse*, e ambos são considerados compossuintes.

Existem dois tipos de composse:

1. **Pro indiviso:** mais de uma pessoa, sendo que não é possível saber qual parte diz respeito a cada uma.
2. **Pro diviso:** mais de uma pessoa, e a área tem divisões. Um único imóvel que tem mais de uma pessoa exercendo posse sobre ele para facilitar o exercício dessa posse. Nesse caso, há uma divisão de fato. Exemplo: território rural dividido entre duas pessoas ou mais.

No caso de invasão do imóvel, sendo *pro indiviso*, os três podem defender a posse juntos ou apenas um deles pode defender o imóvel todo em nome de todos. Em caso de *pro diviso*, a proteção fica diferente. Havendo invasão por terceiro, a proteção é a mesma, mas a proteção possessória também existe de um em relação ao outro. Exemplo: alguém precisa de água, entra no espaço do outro e começa a represar a água; configura-

-se aí a turbação, e um pode entrar com ação possessória em face do outro para que faça cessar a turbação.

Vale mencionar também que o esbulho caracteriza-se pela perda total da posse, enquanto a turbação refere-se à perda parcial de alguns poderes sobre a coisa, configurando um incômodo na posse; mas ambos podem ensejar a propositura de ações possessórias.

Justa x injusta

A posse justa é aquela que não foi adquirida mediante violência, clandestinidade e precariedade. Já a posse injusta está prevista no artigo 1.208 do Código Civil. Em um primeiro momento, sequer pode ser considerada posse, mas sim detenção. No entanto, essa detenção pode evoluir e se tornar posse, caracterizando-se como posse injusta. Veja-se o artigo 1.208: “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

No instante em que uma pessoa passa a deter fisicamente a coisa, ela pode fazê-lo por meio de i) violência – analogia ao roubo, por exemplo, quando um grupo de invasores violentos entram na propriedade de outrem; ii) clandestinidade, analogia ao furto; ou iii) precariedade – analogia à apropriação indébita, por exemplo, quando o locatário não devolve a casa alugada no prazo, mantendo a posse de modo injusto, mesmo pagando o aluguel.

No Direito Penal, Rizzardo (2021, p. 38) ensina que:

“posse justa é aquela adquirida ou exercida segundo os ditames jurídicos. [...] Considera-se injusta a posse contrária àquela, ou seja, a que for originariamente

violenta, clandestina ou precária. Há ilicitude na sua aquisição.

A violência, para se caracterizar, exige a realização de atos de força ou coação, tanto no aspecto físico, como psicológico ou moral.

A força física envolve a ocupação por meios que impeçam a reação da pessoa, em que predominam a força, a agressão ou o poder das armas.

”

Para que a detenção evolua para posse injusta, é preciso considerar um período de transição, chamado de *convalescimento do vício*. Por exemplo, se alguém furtou um objeto, tomando a posse por clandestinidade e, depois de um mês, começa a usar a coisa publicamente, as pessoas vão imaginar que a coisa é dela, tornando-se uma posse injusta.

Esse período de transição só se aplica à violência e à clandestinidade. A posse precária não convalesce, porque não existe detenção. Já estando na posse da coisa justamente, mas não devolvendo, torna-se posse injusta, sem período de detenção.

Boa-fé x má-fé

Esse tipo de posse aplica-se apenas nos casos de posse injusta, em que o vício é um fato presente. No entanto, é necessário esclarecer se a pessoa sabe que a coisa foi adquirida mediante vício. Se a resposta for sim, a posse é de má-fé. Se a resposta for não, a posse é de boa-fé. A posse de boa-fé é presumida, pois parte-se sempre do pressuposto de que as pessoas não conhecem os eventuais vícios dos bens que possuem. No entanto, essa presunção é relativa, já que a posse é uma situação de fato que pode ser alterada. O exercício da posse pode se iniciar com boa-fé e, posteriormente, tornar-se de má-fé.

Por exemplo, se um pai presenteia um filho com um notebook, o filho supõe que ele tenha comprado no mercado tradicional. Mas se, na verdade, o pai furtou o objeto em uma loja (clandestinidade), e o filho não tem conhecimento disso, então a posse é de boa-fé. Contudo, se o pai contar a verdade, o filho passa a exercer posse de má-fé sobre o notebook. Nas palavras de Rizzaro (2021, p. 41):

“

De má-fé é, ao contrário da posse de boa-fé, toda aquela em que o possuidor sabe ou tem ciência do vício ou obstáculo impeditivo da aquisição da posse de que se encontra investido.

Constitui situação de posse de má-fé o fato de alguém encontrar determinado objeto e o levar consigo. Existe a consciência de que o ato não transfere a propriedade. De igual modo a aquisição de um bem de alguém que não é o dono, circunstância esta conhecida do adquirente.

”

Esse é um conceito importante tanto com relação às benfeitorias quanto à Usucapião, visto que algumas espécies exigem que o possuidor esteja de boa-fé. Presume-se que a pessoa não sabia do vício se possui um justo título, como um contrato de compra e venda, mas desconhece que o vendedor era incapaz no momento da transação. Ou seja, a relevância está mais nos aspectos processuais de proteção da posse.

Nova x velha

Entenda-se por meio de um exemplo: imagine-se a invasão de um imóvel e a aquisição de sua posse por uso de força. O proprietário tem o direito de proteger a posse e, para tanto, propõe uma ação possessória. Se a ação for proposta em até um ano e um dia da inva-

são, a posse será nova. Se a ação for proposta a partir de um ano e um dia, a posse será velha. Esses conceitos são importantes para o procedimento e os pedidos específicos que podem ser feitos em juízo para proteção da propriedade.

- Posse nova: até um ano e um dia – tem relevância na concessão da liminar em ação possessória (reintegração de posse).
- Posse velha: mais de um ano e um dia. Pode entrar com a possessória, mas não pode pedir a reintegração liminarmente.

O Código de Processo Civil informa no artigo 558 que regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção própria de manutenção e reintegração de posse (Seção II do Capítulo III do Código de Processo Civil – Ações Possessórias) quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbacão ou do esbulho afirmado na petição inicial (BRASIL, 2015).

Natural x jurídica

A posse natural refere-se ao domínio direto que uma pessoa exerce sobre um bem, sem a necessidade de formalidades legais ou registros. Ela se dá no momento em que há a transferência física da coisa, ou seja, quando o possuidor toma posse da coisa de maneira efetiva. Esse tipo de posse é comum em bens móveis, como veículos, eletrônicos ou qualquer objeto que possa ser entregue fisicamente. Um exemplo típico é a posse de um celular: a pessoa que o adquire diretamente do vendedor passa a exercer a posse natural no ato da entrega. Não há, nesse caso, a exigência de qualquer título ou documento para que a posse seja caracterizada, bastando o controle e o uso do bem.

Por outro lado, a posse jurídica ou posse civil é aquela reconhecida pelo Direito, formalizada por meio de documentos ou títulos que comprovam a posse de determinada coisa. Esse tipo de posse é mais comum em bens imóveis, em que a formalização da posse é feita por meio de escrituras públicas, contratos de compra e venda ou outros instrumentos jurídicos. No caso de imóveis, por exemplo, a posse não se dá apenas pelo fato de ocupar o local, mas pela existência de um registro que ateste a titularidade do bem. Assim, mesmo que o possuidor não exerça fisicamente a posse, o título confere a ele o direito de ser considerado possuidor perante a lei. Dessa forma, a posse jurídica tem um caráter mais formal e é crucial para garantir direitos em disputas judiciais ou em situações que envolvam terceiros.

Ad interdict x ad usucapionem

A posse *ad interdict* está relacionada à proteção da posse e se fundamenta no direito de manter ou reaver a posse devido a um vínculo anterior com o antigo possuidor. Essa posse configura-se, por exemplo, quando um locatário exerce a posse direta sobre o imóvel em razão de um contrato de locação. Nesse caso, o possuidor atual tem uma justificativa legal para exercer a posse, ou seja, existe uma conexão clara e reconhecida entre o antigo e o atual possuidor, seja

por meio de contrato ou outro título legítimo. A posse *ad interdict* é protegida pelo *jus possidendi*, que confere ao possuidor a faculdade de manter ou reivindicar a posse diante de eventuais invasões ou conflitos.

Já a posse *ad usucapionem* acontece quando a pessoa não tem um vínculo direto com o antigo possuidor, mas exerce a posse de fato sobre a coisa, cumprindo certos requisitos previstos em lei. Dessa maneira, a pessoa pode adquirir a propriedade do bem por meio de Usucapião, desde que detenha a posse por um período prolongado e sem contestação. A posse *ad usucapionem* está associada ao *jus possessionis*, que é o direito de posse exercido por aquele que, mesmo sem título ou contrato, utiliza o bem por tempo suficiente para adquirir sua propriedade. Um exemplo seria o de uma pessoa que passa a morar em um terreno abandonado e, após o decurso de um período de 30 anos sem que ninguém reclame a propriedade, adquire o direito de usucapir e se tornar o proprietário legal do terreno.



LEITURA

Recomenda-se a leitura do artigo *A posse e sua tutela: classificação*. Trata-se de acordo que complementa os estudos do presente capítulo.

Disponível em: <https://direitoreal.com.br/artigos/a-posse-e-sua-tutela-classificacao>. Acesso em: 20 fev. 2025.

2.4 Efeitos da posse

▣ Vídeo



Os efeitos da posse existem para fins de proteção ao possuidor, independentemente da forma de aquisição, porque o possuidor com justo título tem a favor de si presunção de boa-fé. Tais efeitos estão previstos nos artigos 1.210 e 1.222 do Código Civil.

Em situações de esbulho, turbacão ou ameaça da posse, o possuidor será protegido pelo direito das coisas. O *caput* do artigo 1.022 do Código Civil afirma que “o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacão, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado” (BRASIL, 2002).

Esubulho é o comportamento de uma pessoa com a intenção de retirar a coisa completamente da posse do seu possuidor e impedir total e completamente qualquer poder que aquele possuidor tenha sobre a coisa. Por exemplo, tomar o carro do possuidor; invadir um imóvel rural, impedindo o possuidor de utilizar o local; invadir um imóvel urbano bloqueando o acesso pelo possuidor.

Por outro lado, turbação é o impedimento ou forma de atrapalhar o exercício da posse, parcialmente. Por exemplo, alunos ocupando uma escola. Essa ocupação não é definitiva e não atrapalha o acesso dos funcionários, mas atrapalha a rotina e as atividades acadêmicas habituais do local. Não há perda da posse, apenas prejuízos.

Guilherme (2022, p. 672) conceitua esses conceitos como:

“Esubulho. É o ato em que o possuidor permanece desprovido da posse injustamente, mediante emprego de violência, ou por clandestinidade, ou ainda por precariedade. [...] Turbação. É o ato em que o possuidor sofre embaraço na sua posse, sem perdê-la totalmente, pois ele apenas perde alguns dos direitos relativos ao bem.”

Já a ameaça pode ser tanto quanto à turbação ou a esbulho – ameaça de invasão, de prejuízos, de retirada do bem do possuidor. Para se configurar ameaça a ponto de convocar a proteção judicial, precisa ser uma atitude séria, iminente e comprovada.

Nesses casos, a proteção pode ocorrer de duas formas:

1. Autotutela
2. Heterotutela

A **autotutela** refere-se à defesa pessoal do possuidor e pode acontecer por legítima defesa, quando o possuidor está presente no momento do esbulho ou da turbação, ou por desforço imediato, quando o possuidor não está presente, mas toma ciência do ato logo após, podendo retomá-la, reavê-la.

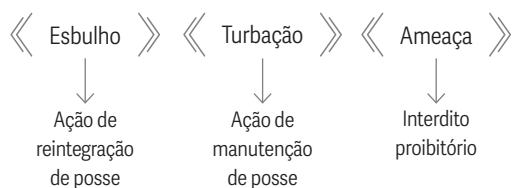
Para que a autotutela seja válida, devem ser observados dois requisitos: i) a reação deve ser imediata, ou seja, o possuidor deve agir sem planejamento prévio e sem demora, logo após ter conhecimento do esbulho ou turbação; e ii) a reação deve ser proporcional ou moderada, significando que a resposta não pode exceder o necessário para a manutenção ou recuperação da posse, ou seja, não é permitido cometer crimes para evitar o esbulho ou a turbação. Veja o que diz o Código Civil sobre os limites da autotutela pelo possuidor turbado ou esbulhado: “Art. 1.210. § 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse” (BRASIL, 2002).

Por sua vez, a **heterotutela** corresponde à ação judicial para proteção da posse. Para cada tipo de violação, caberá uma ação possessória específica (interdito possessório), destinada a resguardar a posse. Essas ações são estudadas pelo Código de Processo Civil, que regula seus procedimentos, mas é importante mencioná-las também no Direito Material (Direito Civil), que estabelece os fundamentos da posse e sua proteção.

Guilherme (2022, p. 672) explica que nos casos de esbulho “o possuidor poderá intentar ação de reintegração de posse contra o molestador” e “o possuidor poderá propor ação de manutenção de posse, comprovando a existência da posse e da turbação (art. 561 do CPC)”. Nos casos de ação judi-

cial, o Supremo Tribunal Federal (STF) entende que o proprietário deve ser protegido em sua posse. A Súmula n. 487 do STF diz que “será deferida a posse a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for disputada” (BRASIL, 1969).

Sendo assim, sintetizando as informações, veja-se o recurso a seguir:



Além disso, configura-se a fungibilidade dos interditos quando o próprio juiz transfere ou transmuda a decisão dele de acordo com uma nova informação. As características comuns a todas as ações possessórias incluem legitimidade, conversão em perdas e danos em casos de perecimento.

1. Se a coisa perecer: poderá converter em perdas e danos (caráter indenizatório), desde que haja cumulação dos pedidos na inicial (art. 555, Código de Processo Civil). Exemplo: um carro que sofreu turbação e foi para um desmanche.
2. Legitimidade: quem pode ser autor de uma ação possessória? Basta que seja possuidor. Pode ser de boa ou má-fé, posse direta ou indireta, compossuidor etc., mas detentor, não. Contra quem propor? Contra quem

está ameaçando, responsável pela turbação ou esbulho.

3. Caráter dúplice: artigo 556 do Código de Processo Civil. Na ação possessória não é preciso reconvenção! Se o juiz reconhece a posse de um, automaticamente já está desconhecendo a posse do outro, diferentemente do que acontece em outras ações; por exemplo, imaginemos que uma pessoa bate o carro e entra com uma ação pedindo uma indenização para consertá-lo, porém o réu vai dizer que não tem que pagar, porque não foi o culpado, sentindo-se no direito de cobrar de volta o valor, utilizando-se de reconvenção.

Por fim, quanto à competência para propositura da ação, a reintegração de posse de imóvel deve ser proposta no foro da situação da coisa. É o que diz o artigo 47 do Código de Processo Civil: “para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa” (BRASIL 2015).



LIVRO

Recomenda-se a leitura do livro *A posse e seus efeitos*; uma importante obra complementar que trata especificamente dos efeitos da posse e dos direitos e deveres do possuidor.

AQUINO, A. A. S. C. 3. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2013.

2.5 Proteção jurídica da posse

▶ Vídeo



A principal consequência da posse é sua tutela, que pode ser exercida de duas maneiras: por **autodefesa** (legítima defesa e desforço imediato) ou por meio de **ações possessórias** (reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório). O Código de Processo Civil, em seu artigo 560 e seguintes, estabelece que as regras aplicáveis à manutenção de posse também se aplicam à reintegração de posse, respeitando o princípio da fungibilidade dos interdi-

tos possessórios. A diferença entre as duas ações reside no pedido, que varia conforme a situação, de turbação (quando há perturbação da posse) ou esbulho (quando há perda da posse).

Os requisitos para a propositura de ações possessórias estão previstos no artigo 561 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015):



smx12/Shutterstock

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.

No **primeiro requisito**, a posse, para garantir a proteção, basta que seja posse, independentemente das características dessa posse. É preciso lembrar quem é possuidor, que, segundo o artigo 1.196 do Código Civil é: “aquele que exerce qualquer dos poderes inerentes ao direito de propriedade”. Além disso, o artigo 1.208 do Código Civil estabelece que: “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”. É necessário, portanto, provar como primeiro requisito de uma possessória que se trata de uma posse e o legitimado ativo é o possuidor.

O **segundo requisito** nas ações possessórias é a comprovação de turbação ou esbulho, conforme o caso. A turbação ocorre quando há um incômodo à posse, sendo relevante para ações de manutenção de posse, enquanto o esbulho envolve

a perda total da posse, sendo aplicável em ações de reintegração de posse. Em ambos os casos, é necessário comprovar a prática da conduta pelo réu.

A turbação de fato acontece quando há um impedimento de fato por parte do réu do exercício do direito de posse sobre a coisa. Por exemplo, se uma pessoa entra em um imóvel rural que não lhe pertence e corta as árvores, ela não está retirando a posse do possuidor, está apenas prejudicando essa posse. Outro exemplo é um caso de uma prática ilegal de furto de energia elétrica, popularmente conhecida como *gato de energia*. Nesse caso, a pessoa está furtando a energia do vizinho, sem retirar dele o exercício da posse.

A turbação de direito se configura quando judicialmente se atrapalha o exercício da posse de alguém. Por exemplo, afirmar um direito sobre as árvores do imóvel rural – enquanto a ação judicial não termina, o verdadeiro possuidor não pode exercer plenamente o seu direito de posse –; ou a restrição judicial de venda de um veículo, que limita o direito de posse de seu proprietário.

Quanto à forma de manifestação, a turbação pode ser:

- Direta: é aquela que efetivamente se tem contato com a coisa, fazendo com essa coisa seja limitada nas suas funções/benefícios ao possuidor.
- Indireta: não existe contato com a coisa, mas determinado comportamento que faz com que a posse da coisa seja prejudicada. Exemplo: um proprietário de apartamento que disponibiliza a chave para um vizinho/colega apresentar o imóvel a possíveis locatários, mas o confiado coloca inúmeros defeitos no imóvel, de forma que nunca se efetiva a locação.

- Positiva: especificamente o contato direto com a coisa.
- Negativa: o comportamento que impede o exercício da posse, ainda que não haja contato direto com a coisa. Exemplo: atravessar um caminhão no portão da garagem do vizinho, impedindo que ele saia com o carro.

O **terceiro requisito** é a data da turbação ou esbulho, que define se a posse é nova ou velha. A contagem do prazo de ano e dia é feita a partir da data em que o possuidor tomou conhecimento do esbulho ou turbação, ou seja, a data de convalhecimento do vício, descontada a data da mera detenção.

1. Posse nova: cabe liminar.
2. Posse velha: não cabe liminar.

De acordo com o artigo 565 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015):

“no litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de ano e 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.

§ 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.

”

O **quarto requisito** é a continuação ou perda da posse, que exige que o autor prove para o juiz que, apesar de a coisa não estar efetivamente consigo, ele ainda tem posse. Prova-se demonstrando que não se encaixa em nenhuma hipótese de perda da posse, ou seja: abandono, inalienabilidade, perda voluntária, posse de outrem, destruição.

Ainda que o vício tenha convalhecido, no caso de esbulho, a posse torna-se injusta, portanto é possível comprovar uma posse anterior/originária justa para fins de reintegrá-la.

Para toda demanda, o Poder Judiciário deve dar uma resposta. Na petição inicial das ações possessórias de manutenção e reintegração, além dos requisitos do artigo 319 do Código de Processo Civil, devem ser demonstrados outros requisitos, quais sejam (BRASIL, 2015):

“

Art. 319. A petição inicial indicará:

I – o juízo a que é dirigida;

II – os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III – o fato e os fundamentos jurídicos do

pedido;
IV – o pedido com as suas especificações;
V – o valor da causa;
VI – as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
VII – a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

”

Além do pedido possessório, é possível pedir na petição inicial a condenação de quem pratica o esbulho/turbação em perdas e danos causados ao possuidor originário e indenização dos frutos. Esse direito está previsto no artigo 555 do Código de Processo Civil. Para que o direito seja plenamente identificado, três requisitos são essenciais:

1. Objeto turbado ou esbulhado e suas características, de modo que o juiz possa identificá-lo com facilidade.
2. Identificação das partes. Muitas vezes, não se sabe quem é o esbulhador/turbador, ou não se tem informações suficientes para encontrá-lo. Dessa forma, identificada a coisa, fica fácil mantê-la ou restituí-la, cessando o desrespeito à posse do autor da demanda.
3. Valor da causa, que se refere ao valor do bem em situação normal de mercado – valor venal.

A proteção da posse muitas vezes é mais eficaz do que a proteção da própria propriedade, justamente por seguir esse rito especial, cabendo, inclusive, o pedido de liminar diante da urgência fundamentada pelo autor.

Seguindo o procedimento, observa-se pelo artigo 562 do Código de Processo Civil que, “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” (BRASIL, 2015).

Se o juiz não estiver convencido da possibilidade de concessão de liminar, ele pode marcar uma audiência de justificação prévia, intimando o autor e o réu da ação para consolidar a gravidade/a urgência na concessão da liminar requerida (frise-se que não é o momento da apresentação de defesa do réu) – artigo 262, parágrafo 2º, Código de Processo Civil.

Se a ação for proposta em face de uma pessoa jurídica de Direito Público, a concessão do pedido de liminar só será deferida após ouvir o ente público. Por exemplo, a prefeitura derruba um muro de uma casa sem decreto de desapropriação ou qualquer outra determinação legal/jurídica para construir uma estrada. Presume-se que a pessoa jurídica de Direito Público nunca age para prejudicar ninguém, mas sempre em prol dos interesses da coletividade. Parte-se do pressuposto de que o ente tenha uma justificativa que deve ser levada a juízo em sede de audiência de justificação (art. 562, parágrafo único, Código de Processo Civil): “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”.

Quanto à execução da decisão no procedimento possessório, uma vez concedida a liminar, o Oficial de Justiça deverá cumpri-la em face de quem esteja com a coisa/bem. Muitas vezes, o réu é efetivamente identificado e qualificado nesse momento.



smx12/Shutterstock

Não há um prazo para cessar a turbacão/esbulho. A liminar deve ser cumprida imediatamente.

Após cumprimento da liminar e a identificação completa do turbador/esbulhador, o juiz determinará o prazo de cinco dias para recolher as despesas/custas necessárias para citação do réu (ou réus). Se o autor não o fizer, perde-se o efeito a liminar. Sendo indeferido o pedido liminar, não se falará em cumprimento/execução, portanto passa-se logo para a fase de contestação.

É possível que o turbador/esbulhador tenha realizado benfeitorias na coisa. Dependendo da boa-fé ou da má-fé, o réu terá direito à indenização. Por exemplo, se for um possuidor de boa-fé com justo título, será indenizado pelas benfeitorias úteis, necessárias e, conseguindo carregar, poderá levar as benfeitorias voluptuárias. Se o esbulhador/turbador for possuidor de má-fé, só terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias.

Ainda com relação ao procedimento, vale a pena lembrar que pode ser uma turbação jurídica, e não de fato. Nesse caso, é possível Embargos de Terceiro (interferência processual de alguém que não é parte). Conforme o artigo 674 do Código de Processo Civil: “quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro” (BRASIL, 2015). Por exemplo: um ato judicial que cria impedimento ou indisponibilidade sobre a coisa – penhora, sequestro, gravame etc.; ou uma pessoa que possui o contrato de compra e venda de um veículo, mas ainda não fez a transferência, e o veículo, assim, pode ser penhorado por uma dívida do vendedor ou antigo possuidor.

O interdito proibitório é a ação possessória que protege o possuidor de uma ameaça de turbação ou esbulho. O pedido principal

é de aplicação de multa pecuniária ao ameaçador, caso a ameaça se concretize, ou seja, torne-se uma turbação ou esbulho. É talvez a primeira medida se o desrespeito à posse for gradual. Concretizando-se a ameaça ao longo da tramitação processual, poderá adequar-se o pedido por meio de simples petição.

Os requisitos para o interdito de proibitório são:

1. Posse atual do autor da ação.
2. Ter uma ameaça de turbação/esbulho.
3. Justo receio de concretização.

O valor da multa deve respeitar o limite do pedido apresentado na petição inicial, porque o juiz não pode julgar *extra petita*. No caso de interdito proibitório, com sentença transitada em julgado que comine multa e mandado de citação determinando que o réu não concretize a ameaça sob pena de multa, não poderá mais alterar o pedido por mera petição. Vindo o réu a concretizar ameaça, deverá ser proposta ação de manutenção ou de reintegração de posse, que incluirá o pedido da multa determinada no interdito proibitório.

As particularidades das ações afins no âmbito do Direito Processual Civil são: imissão na posse e ação de nunciação de obra nova ou embargo de obra nova.

A imissão na posse era uma ação prevista até o Código de Processo Civil de 1973, mas não foi expressamente incluída no Código de Processo Civil de 2015. Mas, a jurisprudência ainda tem admitido a sua propositura, pois a nova legislação não substituiu a proteção jurídica relacionada ao objeto dessas ações. Essa imissão consiste na aquisição da propriedade (domínio) de um bem, embora sem obtenção da posse.

Isso pode acontecer, por exemplo, quando um indivíduo adquire a propriedade do João, que emprestou a casa para José; José

é comunicado que deve sair do imóvel, mas não sai e permanece na posse direta. Nesse caso, essa ação se presta para que aquele que legitimamente adquiriu a propriedade seja imitido na posse, para que se torne possuidor, além de proprietário. Com essa sentença, é possível propor uma ação de reintegração de posse contra José.

Essa ação caiu em desuso, porque nas escrituras públicas, atualmente, já sai uma cláusula dizendo que o comprador do imóvel no instante do registro da escritura será imitido na posse, o que confere a posse jurídica imediatamente.

A ação de nunciação de obra nova ou embargo de obra nova, por sua vez, era uma

medida que cabia ao possuidor contra o vizinho no Código de Processo Civil de 1973, decorrente de construção que gera risco grave à posse do autor da ação. Essa ação foi abolida do ordenamento jurídico brasileiro e substituída pela ação de dano infecto, estudada no Direito de Vizinhança.



VÍDEO

Assista ao vídeo *CPC – arts. 560 a 566 (manutenção e reintegração de posse)*. Este material complementa os estudos deste capítulo.

Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=n0Gk_4Ggczk. Acesso em: 20 fev. 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste capítulo, estudou-se a posse, instituto do Direito Civil, previsto no Código Civil vigente, que cuida das relações entre as pessoas e as coisas.

Vale lembrar que a posse não é propriamente um direito real e, por isso não está incluída no rol do artigo 1.225 do Código Civil. Trata-se de uma forma de exercício de alguns dos poderes da propriedade por parte de uma pessoa sobre um bem.

E por se tratar de uma forma legítima e prevista em lei, a sua forma, a sua aquisição, os seus efeitos e a sua proteção jurídica (judicial e extrajudicial), elementos estudados com profundidade neste capítulo, são extremamente importantes para os juristas.

A natureza jurídica da posse, suas qualidades (*jus possidendi* e o *jus possessiones*) e as teorias que constroem as bases da disciplina (teoria subjetiva e teoria objetiva) foram apresentadas na primeira seção, lançando luz sobre o tema e sua importância, e deixando claro como se trata de instituto importante para a vida dos cidadãos.

Em seguida, foram apresentadas todas as maneiras possíveis de aquisição da posse, seus efeitos e como protegê-la juridicamente em casos de esbulho, turbção ou ameaça. Além da autotutela, é possível proteger a posse esbulhada, turbada ou ameaçada com ação judicial, de modo que cada comportamento lesivo praticado contra a posse pode ser repellido por meio de ação judicial específica, prevista no Código de Processo Civil vigente.

ATIVIDADES

Atividade 1



De acordo com o Código Civil vigente, quem pode ser considerado possuidor?

Atividade 2



Quais são as características que tornam uma posse injusta?

Atividade 3



Quais são as ações judiciais específicas para a proteção da posse nos casos de esbulho, turbação e ameaça?

REFERÊNCIAS

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n. 487*. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, 1969. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2576>. Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

GUILHERME, L. F. V. A. *Código Civil: comentado e anotado*. Barueri: Manole, 2022.

RIZZARDO, A. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021.

TEPEDINO, G.; MONTEIRO FILHO, C. E. R.; RENTERIA, P. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024.

VENOSA, S. S. *Direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

Propriedade

O presente capítulo tem como objeto de estudo o ponto áuge dos direitos reais: o direito de propriedade. Este direito, considerado o mais completo e abrangente de todos, ocupa uma posição central no ordenamento jurídico, sendo fundamental para a organização das relações patrimoniais.

O direito de posse não é propriamente um direito real, apesar de se tratar de um direito sobre a coisa. Por isso, ele se distingue do rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil. A posse, embora importante, não confere ao seu titular os mesmos poderes e garantias que o direito de propriedade, o qual se revela como o mais robusto e amplamente reconhecido dos direitos reais.

O direito de propriedade, por sua vez, é o legítimo e mais importante dos direitos reais mencionados no rol do Código Civil. Ele é, em essência, a base de todas as relações jurídicas envolvendo bens, sendo o alicerce sobre o qual se erguem os outros direitos reais.

Todos os outros direitos reais, como usufruto, servidão e penhor, são, de certa forma, construções derivadas do direito de propriedade. Esses direitos secundários não possuem a totalidade dos poderes atribuídos ao proprietário; eles se limitam a um ou mais desses poderes, mas nunca à totalidade.

O direito de propriedade é o único que confere ao titular o controle absoluto sobre a coisa, englobando os poderes de usar, fruir, dispor e reaver a coisa de forma plena e exclusiva.

Assim, este capítulo se apresenta como essencial para a compreensão de todos os direitos reais previstos no Código Civil, pois o direito de propriedade é, sem dúvida, a pedra angular sobre a qual se estrutura toda a disciplina.

Além de ser o ponto de partida, também é o ponto de chegada, dada a sua relevância central para o ordenamento jurídico. A abordagem desse tema, que se inicia com a classificação e características do direito de propriedade e culmina com as formas de aquisição e perda da propriedade, leva o leitor a uma compreensão profunda e detalhada do instituto.

Esse entendimento é fundamental para a formação jurídica, pois a propriedade é um dos pilares que sustentam a organização do direito civil e das relações patrimoniais, sendo indispensável para a aplicação correta das normas e para o desenvolvimento das habilidades necessárias aos futuros operadores do direito.

Com o estudo deste capítulo, você será capaz de:

- identificar e classificar os tipos de propriedade;
- especificar os poderes inerentes à propriedade e às formas de adquirir uma coisa;
- assimilar a A6:18 social da propriedade como obrigação prevista constitucionalmente;
- elencar os processos judiciais de proteção da propriedade;
- compreender o instituto da usucapião como forma de aquisição.

3.1 Características e classificação

Vídeo



O artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal (1988) (CF) prevê que um dos direitos fundamentais do cidadão brasileiro é o direito à propriedade. Quem adquire uma coisa adquire o direito de propriedade que precisa ser protegido.

A garantia desse direito envolve algumas características que são também qualidades. O direito de propriedade é absoluto, exclusivo e ilimitado.

Dizer que é um direito absoluto é o mesmo que inferir que o direito de propriedade é oponível (*erga omnes*), ou seja, que alcança a todos e que todos devem respeitar a propriedade de alguém, sem invadi-la, maculá-la ou causar qualquer dano.

A exclusividade cuida do poder que alguém exerce sobre a coisa. Apenas o proprietário pode praticar os quatro poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, dispor e reaver). A exclusividade é relativizada pela elasticidade. A propriedade é elástica, isto é, permite-se o seu desmembramento entre coproprietários, que detêm os poderes dominiais conjuntamente.

Além disso, a propriedade pode ser ilimitada ou perpétua, isso significa dizer que ela não se extingue pelo decurso do tempo. Mas, para se configurar a proteção constitucional do direito de uma propriedade perpétua, exige-se que a propriedade atenda à sua função social.

A função social da propriedade encontra os seus critérios estabelecidos no artigo 186 da CF. O texto constitucional orienta que toda propriedade deve ser aproveitada adequadamente para os fins destinados; que os seus recursos naturais podem ser utilizados desde que preservado o meio ambiente; e que, em caso de propriedade destinada ao trabalho, que se observem as normas sobre o tema, promovendo o bem-estar dos trabalhadores e dos próprios proprietários.

O não cumprimento de tais requisitos pode resultar em desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública, desde que procedida de parcelamento ou edificação compulsórios e imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo. Essas penalidades, previstas no artigo 182, parágrafo 4º, da CF, são os instrumentos de política urbana disponíveis para compelir o proprietário ao adequado aproveitamento do solo urbano.

Assim, percebe-se que a extinção da propriedade só pode existir pela vontade da própria parte ou por determinação do Poder Público, em face do interesse social.

O próprio Código Civil, no artigo 1.231, é claro ao afirmar que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Ou seja, trata-se de um direito real pleno, absoluto e ilimitado, de onde decorrem todos os outros direitos reais, que são um desdobramento do direito de propriedade.

Dizer que a propriedade é exclusiva significa atribuir ao direito de propriedade a característica e o princípio da exclusividade. É um dos princípios dos direitos reais, ou seja, não há possibilidade do exercício do mesmo direito real de propriedade sobre uma mesma coisa, na mesma proporção. Não é possível ter duas pessoas proprietárias plenamente da mesma coisa, apenas por meio de condomínio, isto é, cada uma com uma proporção.

Antes de falar da aquisição da propriedade imóvel, o Código Civil faz uma “pausa” para tratar da **descoberta**, que no ordenamento jurídico brasileiro não é considerado um modo de aquisição da propriedade imóvel, apesar de ser um fato jurídico.

A expressão popular “achado não é roubado” acaba perdendo força no âmbito do Direito. Para o Direito Penal, achar uma coisa e não devolvê-la configura crime de apropriação indébita. Se alguém acha algo que está perdido, é preciso procurar autoridades para viabilizar o encontro dessa coisa com seu proprietário.

A saber, se alguém encontra um celular pela rua: será que outra pessoa abandonou ou desistiu de ser proprietário daquele bem?

Naturalmente, não. O abandono, sim, é um tipo de perda de posse. Considerando que a coisa não está abandonada e sim perdida, é preciso encontrar o seu dono (procurando a polícia ou entregando no setor de achados e perdidos, por exemplo).

Para fomentar a devolutiva de bens perdidos (e não abandonados, vale lembrar a diferença), o Código Civil oferece recompensa. O artigo 1.234 do Código Civil trata do “achá-dego”, que equivale a uma indenização pela devolução da coisa perdida. Assim dispõe a Lei Civil (BRASIL, 2002):

“ Art. 1.234. Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor, e à indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la. ”

Outra importante característica do direito de propriedade são os seus limites, impostos pela própria legislação vigente. Os limites do direito de propriedade podem ser objetivos ou subjetivos.

Os **limites objetivos** ao direito de propriedade são aqueles impostos pela lei. Regulamentam o exercício da propriedade, independentemente da vontade do proprietário. São institutos importantes para limitar objetivamente o direito de propriedade:

1. Código Civil, artigos 1.228, §§ 1º e 2º, 1.229;
2. Código de Águas;
3. Código Florestal;
4. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
5. Estatuto da Cidade e outros que disponham sobre o tema.

Os limites objetivos da propriedade visam atender a um fim coletivo e específico, acima do próprio direito individual de ser dono. O Código Civil, em seu artigo 1.228, parágrafo 1º, descreve a necessidade de imposição de limites objetivos à propriedade, por meio de legislação geral e especial, quando afirma que:

“

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

”

Na verdade, a lei não limita uma propriedade já existente, e sim determina o que é propriedade para que as propriedades já nasçam com seus direitos e limites previamente estabelecidos em lei. Por exemplo, diz-se que a função social limita o direito de propriedade, mas a função social da propriedade é um elemento estrutural, já que a propriedade não existe sem a função social.

Os **limites subjetivos** ao direito de propriedade são aqueles impostos pela vontade do proprietário, com permissão legal. São as cláusulas de:

1. inalienabilidade, ou seja, não pode ser alienado gratuita ou onerosamente;
2. incomunicabilidade, isto é, não se comunica, ou não se torna comum em razão do casamento;
3. impenhorabilidade, porque não pode ser dado em garantia do ato judicial de penhora.

Ainda vale mencionar os limites físicos da propriedade. Essa característica está prevista no artigo 1.229 do Código Civil, o qual informa que “a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício”. O mesmo artigo diz, ainda, que, a depender da altura ou da profundidade, acima ou abaixo da propriedade de alguém, um terceiro pode realizar atividades. Se o proprietário tiver interesse legítimo para impedir tais atividades, poderá fazê-lo; caso contrário, não poderá impedi-las.

Por fim, há previsão, no Código Civil, de que o proprietário de um solo não é proprietário dos recursos minerais nele encontrados, tampouco de achados arqueológicos ou energia hidráulica. Isso acontece porque a CF de 1988 estabelece que o subsolo de todo o território brasileiro, incluindo imóveis particulares, e seus bens minerais pertencem à União.



LEITURA

O artigo científico *A evolução constitucional do direito de propriedade sobre os recursos minerais no Brasil*, de Yanko Marcius de Alencar Xavier, aprofunda-se no estudo do subsolo brasileiro e dos bens minerais, arqueológicos ou hidráulicos encontrados nas propriedades privadas. É um interessante tema que engloba direitos reais, Direito Constitucional e legislação especial. Vale ser lido!

Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/download/3440/2666/11999>. Acesso em: 14 jan. 2025.

3.2 Poderes próprios da propriedade e formas de aquisição

▶ Vídeo



A propriedade é o único direito real que detém os quatro poderes possíveis de uma pessoa sobre uma coisa. São os poderes inerentes à própria propriedade: usar (*jus utendi*), fruir/gozar (*jus fruendi*), dispor (*jus abutendi*) e reivindicar. Tais direitos estão previstos no artigo 1.228 do Código Civil, que assim dispõe: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002).

Usar é o direito do proprietário de servir-se ou ser servido pelas utilidades de sua coisa. É dar ao seu bem uma empregabilidade, fazendo uso de suas atribuições.

O direito de dispor pode ser entendido em dois sentidos:

1. *stricto senso*: alienar, destruir, retirar a coisa da esfera patrimonial;
2. *lato senso*: colocar a coisa ao acatamento da esfera volitiva do proprietário.

É o poder que ele tem de fazer o que quiser com a coisa. Por exemplo: comodato – não retirou a coisa da esfera patrimonial.

Gozar ou fruir (frutos) está relacionado à ideia de surgimento de novos bens a partir daquele bem originário. São bens que advêm de uma coisa sem causar-lhe prejuízo e que passam a ter existência própria. Podem ser naturais, industriais ou civis. São frutos naturais aqueles que advêm da coisa sem intervenção humana; frutos industriais, aqueles que advêm por meio de intervenção humana; e frutos civis, aqueles decorrentes de negócios jurídicos, como aluguéis e juros.

Usar, fruir ou dispor (*stricto senso*) só se dará por meio da vontade do proprietário. Essa vontade é o dispor *lato senso*. Quando o proprietário não está usando, fruindo ou dispondo, ele perdeu a posse do bem. Resta-lhe usar o seu **direito de reaver ou reivindicar**, que é o direito que assegura ao proprietário o exercício de todos os outros direitos.

Para entender sobre como reaver a propriedade perdida de bem, é necessário antes entender como se adquire a propriedade de bens imóveis e de bens móveis. Existem formas de aquisição da propriedade que legitimam o exercício de todos os poderes de uma pessoa sobre uma coisa. Tais modos de aquisição da propriedade são organizados pela literatura jurídica, que cria uma classificação, estipulando os efeitos diferenciados que cada tipo de propriedade pode sofrer.

Comece-se pelas formas de aquisição de bens imóveis. Quanto à procedência da causa da aquisição, a propriedade pode ser originária ou derivada.

A **propriedade é originária** se não tinha proprietário anterior, ou se este não teve participação na transferência da propriedade para o proprietário atual. Nesse caso, os vícios antecedentes não são herdados. A **propriedade é derivada** se veio mediante um acordo de vontades, com a participação do antigo proprietário para passá-la ao novo proprietário. Nesse caso, carrega os vícios.



Exemplo 1: um casal percebe que uma casa está abandonada e passa a residir nela de maneira pública e agindo de boa-fé, ligando água, energia, limpando, pagando as despesas, reformando, tudo isso há 20 anos, ininterruptamente, independentemente da vontade do antigo proprietário. Essa posse mansa e pacífica, isto é, jamais questionada nesse tempo, permite a aquisição originária por Usucapião.

Exemplo 2: a caça legal de um animal sem dono também é um modo originário de aquisição da propriedade, que não carrega os vícios antecedentes.

Exemplo 3: o registro do título é exemplo de aquisição de maneira derivada. Por meio da tradição, do contrato de compra e venda que gera o registro do título, os vícios acompanham o novo proprietário, em razão do vínculo existente com o proprietário antecedente.

Quanto ao objeto, a forma de aquisição da propriedade deve responder alguns questionamentos, como: o que recebeu? De que forma está recebendo? A característica do objeto importa a título singular e a título universal. A **título singular**, o objeto é individualizado, único e próprio. A **título universal**, trata-se de direitos, participação ou cota em um conjunto de bens. A saber, parte de patrimônio deixado pelo *de cujus* em inventário.

Algumas importantes espécies de aquisição da propriedade são por Usucapião, pelo registro do título e por acessão. A Usucapião é um tema extenso, com características muito específicas que serão oportunamente estudadas.

A aquisição da propriedade pelo registro do título está disposta do artigo 1.245 ao artigo 1.247 do Código Civil e na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973 – LRP).

Essa transferência precede um acordo de vontade, de uma forma especial de pagamento (dação em pagamento), contrato de transferência (exemplo: compra e venda ou doação). São necessários dois atos: registro da escritura pública e registro do imóvel.

O primeiro (escritura pública) não gera automaticamente o direito de propriedade. Deve obedecer ao artigo 108 do Código Civil (BRASIL, 2002):



Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.



O segundo ato, subsequente ao registro da escritura pública, é o registro do próprio imóvel. As escrituras acontecem em cartórios distintos.

A propriedade imóvel possui uma relevância social muito grande, e por isso a relação existente entre a pessoa e a coisa precisa ser respeitada para garantir segurança jurídica e a própria paz social. Em razão disso, o Código Civil estabeleceu que essa propriedade precisa estar registrada, visto que uma das principais características do registro é dar publicidade.

A obrigatoriedade do registro deve atender a certos princípios legais, que delimitam seu funcionamento e alcance com base na legislação vigente. Aponte-se para tais princípios:

1. Publicidade: principal efeito ou característica, com intuito de garantir paz social e dar segurança ao proprietário. Gera o efeito *erga omnes*. Toda e qualquer pessoa tem a obrigação de respeitar um direito real, porque se presume que ele é conhecido.
2. Legalidade: dá ao ato uma força/condição legal de que esse ato não apresenta nenhum defeito. Está revestido de todos os requisitos legais para que possa ser levado a registro. Tem fé pública, decorrente do ato oficial de que o negócio jurídico está de acordo com todo o determinado pela lei.
3. Força probante: só se admite prova em contrário com base em uma ilegalidade muito grande, provada por aquele que está alegando.
4. Continuidade: o que se verifica é que, quando se faz uma pesquisa do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóvel, é possível conhecer toda a história do imóvel, desde o seu primeiro registro, dando continuidade a essa propriedade derivada (que deriva de um proprietário que resolveu abrir mão dela).
5. Obrigatoriedade: não existe outra forma de registro a não ser mediante o Cartório de Registro de Imóveis com uma escritura pública.
6. Anulação ou retificação: havendo uma necessidade de adequação daquele registro, é possível retificá-lo (exemplo: tamanho do imóvel), inclusive mediante requerimento judicial.
7. Especialidade: trata-se de uma necessidade especial ao contrato de compra e venda de bens imóveis que tenham um valor superior a 30 salários-mínimos.

8. Prioridade: tem relação com o princípio da prenotação. Por meio de fraude, podem surgir duas escrituras, e uma delas ser falsa. É preciso verificar qual é o primeiro registro anotado pelo oficial.
9. Instância: no Cartório de Registro de Imóveis na comarca/no local onde está localizado. Lembrando que a escritura pública pode ser outorgada em qualquer cartório de notas do país.

Outra forma de adquirir a propriedade é a chamada *aquisição da propriedade por acessão*, prevista do artigo 1.248 até o artigo 1.259 do Código Civil. É o acréscimo, o acréscimo de uma coisa a outra coisa, respeitando a regra do principal e do acessório.

A acessão pode ser natural ou artificial. A **natural** ocorre sem qualquer intervenção humana. Acompanhe alguns exemplos a seguir:



Exemplo

smx12/Shutterstock

Ilhas (artigo 1.249, CC): marítimas, fluviais ou particulares (surgirá em rios particulares/não navegáveis). Os ambientalistas entendem que, no Brasil, todos os rios são de domínio público, com base no código florestal. Civilistas entendem que sim, existem rios particulares.

Aluvião (artigo 1.250, CC): acréscimo de terra que acontece de modo vagaroso, contínuo, ao longo de anos na propriedade. Exemplo: depósito de materiais de modo natural.

Avulsão (artigo 1.251, CC): acréscimo de maneira abrupta, imediata. Exemplo: quando uma faixa de terra se desprende de uma propriedade e adere a outra.

Álveo abandonado (artigo 1.252, CC): o leito do rio esvaziado pelas águas (rio que secou).



IMPORTANTE

Deve que haver a aderência para se falar em direito de propriedade. Exemplo: um píer, local para pesca, que se desprende não se agrega/adere a outra propriedade naturalmente. Nesse caso, é necessário devolver a construção ao verdadeiro proprietário. Se se tratar de algo que adira, de modo que não consiga devolver, é preciso indenizar o antigo proprietário, quando for possível identificá-lo.

A acessão **artificial** ocorre com a intervenção humana. Está prevista do artigo 1.253 até o artigo 1.259 do Código Civil. Exemplo: plantação ou construção.

Existem exceções, como a prevista no artigo 1.254 do Código Civil (BRASIL, 2002), que diz:

“

Art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

”

Por exemplo: aquele que constrói/edifica com cimento que guardava para um amigo.

Seguindo o estudo sobre as formas de aquisição da propriedade, quanto à propriedade móvel, é possível adquiri-la de algumas formas: por meio de **Usucapião**, como dispõem os artigos 1.260 ao 1.262 do Código Civil. A Usucapião para aquisição de bem móvel pode ser: a) ordinária: com justo título, boa-fé, 3 anos, posse mansa, contínua e pacífica; b) extraordinária: sem justo título, 5 anos, boa-fé.

Outra forma é por meio da **Ocupação**, prevista no artigo 1.263 do Código Civil. Vale lembrar que a ocupação é permitida quando a coisa está abandonada, jamais

quando a coisa está perdida. Exemplo: se uma pessoa percebe que há muitos dias uma bicicleta está abandonada em um lote, deteriorando-se debaixo de chuva e sol, pode tomar posse dela, garantindo a sua propriedade em decorrência de ocupação de bem abandonado. Porém, se a pessoa passou a há poucos minutos e percebeu que alguém esqueceu a bicicleta, provavelmente o bem está perdido e não abandonado, o que enseja o dever de procurar o seu dono, com direito ao recebimento de indenização.

Também pode ser por meio de **Achado do tesouro**, possibilidade prevista nos artigos 1.264 ao 1.266, que significa encontrar valores que estão enterrados, escondidos há muitos anos, com características de que o seu real proprietário não tem mais a intenção ou a condição de retomá-lo. Exemplo: se uma pessoa contrata alguém para encontrar o tesouro, quando for encontrado, o contratado tem que entregar a coisa integralmente àquele que contratou e só receberá o pagamento combinado, ainda que demore. Porém, se uma pessoa contrata alguém para prestar outros serviços na sua propriedade, como capinar ou perfurar um poço artesiano, e essa pessoa, de modo surpreendente, encontra o tesouro, tem direito à metade da coisa ou do valor da coisa.

Por meio de **Tradição** (artigos 1.267 e 1.268 do Código Civil), que significa a entrega efetiva da coisa. A tradição pode acontecer de maneira real (exemplo: entregar a própria coisa), simbólica (exemplo: entrega das chaves de um carro) ou ficta, quando a pessoa já está com a posse da coisa e passa a deter também a propriedade (exemplo: a pessoa que compra uma bicicleta que já estava emprestada a ela).

Por meio de **Especificação** (artigos 1.269 ao 1.271 do Código Civil), é quando o espe-

cificador trabalha em uma matéria-prima e dessa matéria-prima surge uma nova coisa, que não tinha dono antes, porque não existia, por exemplo: escultor. Nessa forma, há algumas regras: se a matéria-prima era de propriedade do especificador e foi ele quem criou o objeto, ele mesmo será o dono. Se a matéria-prima era de outrem, que não o especificador, a solução será baseada na boa-fé ou na má-fé. Sendo de boa-fé, deverá indenizar o dono da matéria-prima quanto ao valor da própria matéria; se for usada de má-fé, a propriedade será de ambos.

Por meio de **Confusão, comistão e adjunção** (artigo 1.272 ao artigo 1.274 do Código Civil), ocorre a fusão de bens pertencentes a diferentes pessoas, de forma que não podem ser separados. Esses três institutos derivam da mistura de elementos distintos, resultando em um novo bem final.

Conceituando-se por meio de exemplo, vê-se:

- **confusão:** mistura de coisas líquidas;
- **comistão:** mistura de coisas sólidas;
- **adjunção:** sobreposição de uma coisa à outra, como piso, álbum de selos etc.

Por exemplo, no caso do álbum de selos, se o álbum é de uma pessoa, mas os selos eram de outra(s) pessoa(s), não é possível separar, de modo que as duas ou mais pessoas são proprietárias das coisas, então haverá possibilidade de indenização.



VÍDEO

Assista ao vídeo *Aquisição da propriedade móvel*, uma aula ministrada pelo professor e autor César Fiuza. O material é importante para complementar os estudos desta seção.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=sr77pMpgBEQ>. Acesso em: 11 fev. 2025.

3.3 Função social da propriedade

▣ Vídeo



O direito à propriedade, embora ilimitado, absoluto e garantido por lei e pela CRFB, exige o cumprimento de deveres e obrigações para que possa ser plenamente exercido. O proprietário deve dar função social à propriedade, para atender ao interesse público e respeitar os direitos da coletividade. Exige-se de qualquer propriedade, seja urbana ou rural, que respeite as diretrizes de desenvolvimento sustentável, justiça social e ordenamento territorial.

O princípio da função social está previsto na CF de 1988, no Código Civil e no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), que norteiam o uso adequado da propriedade em áreas urbanas e rurais.

A função social da propriedade estabelece que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com o interesse público, o bem-estar coletivo e o desenvolvimento sustentável. Significa dizer que o proprietário não pode usar ou deixar de usar seu imóvel de modo a prejudicar a coletividade ou o meio ambiente, mas, pelo contrário, deve dar a ele uma destinação útil.

Na CF de 1988, é o artigo 5º, inciso XXIII, que trata sobre o tema e determina que “a propriedade atenderá a sua função social”. Além disso, os artigos 182 e 186 detalham como a função social se aplica às propriedades urbanas e rurais. Vejam-se trechos:

“ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;
II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

”

Para áreas urbanas, o artigo 182 prevê que o plano diretor é o principal instrumento para ordenar o uso da propriedade em prol da coletividade, da segurança, do bem-estar e do equilíbrio ambiental. Nas áreas rurais, o artigo 186 estabelece os requisitos para que uma propriedade rural cumpra sua função social, como a utilização adequada de recursos naturais, a preservação ambiental e a observância das diretrizes trabalhistas.

O Código Civil de 2002 ratifica as normas constitucionais, especialmente em seu artigo 1.228, parágrafo 1º, que limita o uso da propriedade ao interesse social e coletivo. Veja-se:

“ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

”

A função social da propriedade possui características específicas para conceituá-la e descrevê-la, como o caráter relativo do direito de propriedade, a necessidade de instrumentos de implementação, a supremacia do interesse público sobre o privado, o dever de promover e manter a sustentabilidade e a justiça social.

Como já mencionado, o direito à propriedade, embora seja garantido e protegido pela CF e legislação infraconstitucional, não é absoluto. Esse direito está condicionado ao cumprimento de sua função social. Significa dizer que a propriedade não pode ser usada de maneira meramente individualista, descuidada ou eventualmente prejudicial à sociedade, mas deve sempre respeitar o interesse coletivo.

Quanto ao planejamento, em áreas urbanas, a função social é implementada por meio de instrumentos como o Plano Diretor, previsto no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). O plano diretor estabelece as diretrizes de uso adequado da propriedade urbana e apresenta, inclusive, penalidades para os casos de mal uso, que podem chegar até a desapropriação.

No meio rural, o planejamento do exercício da função social está ligado à produtividade, à preservação ambiental e ao respeito às relações de trabalho, como previsto no artigo 186 da CF. Isso porque o desenvolvimento econômico não pode se sobrepor à preservação do meio ambiente e aos direitos das populações vulneráveis. Veja-se:

“ Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

”

Se a função social prioriza o bem-estar da coletividade e o interesse público, podendo limitar ou até restringir o uso da propriedade privada, significa que há supremacia do interesse público sobre o privado. Por exemplo, terrenos urbanos abandonados podem ser penalizados com multas, IPTU em percentuais mais elevados, e até desapropriados, inclusive para atender à necessidade de habitação social.

O Estatuto da Cidade é a legislação especial que surge a partir da CF e estabelece mecanismos para assegurar o cumprimento desse princípio, como o parcelamento ou edificação compulsória, a progressividade do IPTU no tempo e a desapropriação-sanção.

O artigo 2º do referido estatuto reforça os princípios do planejamento urbano, apontando 20 diretrizes gerais para a ordenação do pleno desenvolvimento das funções so-

ciais da cidade e da propriedade urbana. As diretrizes incluem: a necessidade de combate à especulação imobiliária; o combate ao abandono de imóveis e à ocupação irregular do solo; a cooperação entre governos; e a promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público.

As propriedades urbanas que não cumprem sua função social se tornam alvos de intervenções públicas, cuja penalidade pode levar até mesmo à desapropriação. A desapropriação de um imóvel que não atende à sua função social é um procedimento administrativo e judicial regulado pela CF e pela legislação infraconstitucional, como o próprio Estatuto da Cidade.

Inicialmente, a autoridade competente, como o município, identifica que uma propriedade não está cumprindo sua função social. No caso urbano, isso pode ocorrer quando o imóvel não está sendo utilizado (abandonado) ou se estiver subutilizado. Exemplo: lote com mato alto e água parada; prédio sem finalizar a construção e sem vigiância de edificação.

Nesses casos, o proprietário é notificado para regularizar o uso de sua propriedade. O Estatuto da Cidade, em seu artigo 5º, prevê instrumentos como a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsória. O proprietário recebe um prazo não inferior a 1 ano para adequar o uso de seu imóvel às normas estabelecidas. Caso o proprietário não regularize a situação e dê destinação adequada ao imóvel, serão impostas penalidades, como a progressividade do IPTU. O artigo 7º do Estatuto da Cidade trata sobre o tema e esclarece que o IPTU aumentará gradativamente, externando a sua natureza extrafiscal, com o justo propósito de penalizar o proprietário que não cumpre a função social de seu imóvel. A alíquota do

IPTU, nesses casos, poderá ser majorada por até 5 anos consecutivos e alcançar até 15% sobre o imóvel.

Se, mesmo após a aplicação de penalidades, o imóvel não cumprir sua função social, pode ser determinada a desapropriação. O processo pode ocorrer por interesse social ou necessidade pública, sendo conduzido pela administração pública. A indenização deve ser justa, podendo ser paga em dinheiro ou em títulos da dívida pública, como previsto no artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Fica claro que a função social da propriedade é um princípio que equilibra o direito individual com o interesse público e os direitos coletivos, promovendo um uso responsável e sustentável do solo urbano e rural no

Brasil. A função social da propriedade reflete um paradigma moderno do direito, em que o bem-estar coletivo é valorizado, sem desrespeitar o direito individual à propriedade, mas impondo os limites necessários.



PODCAST

Ouçá *Função Social da Propriedade Rural*, um episódio de podcast com comentários complementares e pertinentes sobre a função social da propriedade rural e dos limites de uso da terra, com base na legislação brasileira vigente.

Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/2OK3UAu6gInhUrU-8G8JTQg?si=B8bbI-AaSwOCaX-dH4HXZ6w>. Acesso em: 11 fev. 2025.

3.4 Proteção da propriedade pelo processo judicial

► Vídeo



Uma vez adquirida, a propriedade precisa estar garantida e protegida. O direito à propriedade é um dos direitos fundamentais previstos na CF, sendo assegurado pela Carta Magna em seu artigo 5º, inciso XXII, que dispõe: “é garantido o direito de propriedade” (BRASIL, 1988). Contudo, para que esse direito seja efetivamente exercido, é imprescindível que a propriedade seja protegida contra eventuais violências, danos ou disputas.

A legislação vigente prevê meios para assegurar a defesa da propriedade, especialmente quando esta é alvo de ataques ou contestação, seja por invasão, deterioração ou até mesmo por dúvidas sobre a titularidade.

O direito de propriedade, portanto, precisa encontrar formas de ser defendido, assim como o direito à posse. Quando uma pessoa se vê privada de sua propriedade ou sofre uma violação com relação a ela, a legislação oferece mecanismos de tutela. Em regra, a defesa judicial da propriedade pode ocorrer por meio da **ação reivindicatória**, prevista no Código Civil brasileiro.

A ação reivindicatória é um dos instrumentos mais utilizados para proteger o direito de propriedade, permitindo que o proprietário recupere um bem que tenha sido injustamente perdido ou desapropriado.

O fundamento da ação reivindicatória está no artigo 1.228 do Código Civil, que descreve os poderes do proprietário, incluindo o direito de reaver a coisa que perdeu. De acordo com o dispositivo, a ação reivindicatória serve exatamente para materializar esse poder de reaver o bem perdido (BRASIL, 2002).

A defesa da propriedade, portanto, está diretamente relacionada ao reconhecimento de que o proprietário tem o direito de exigir judicialmente o retorno do que é seu, mediante o uso dessa ação.

A jurisprudência reforça a aplicação desse instituto, como o caso que gerou o **Tema Repetitivo n. 39** do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que consolidou a tese de que “a mera existência de ação tendo por objeto a declaração de nulidade de registro imobiliário não é suficiente para se concluir pela ilegitimidade ativa daquele que, com base nesse mesmo registro, ajuíza ação reivindicatória” (STJ, 2019). Esse julgamento esclarece que, mesmo diante de uma disputa sobre a validade do registro do imóvel, o titular do registro pode pleitear a recuperação de sua propriedade por meio da ação reivindicatória, desde que tenha fundamentação nesse registro.

Embora a ação reivindicatória seja um recurso importante, ela não é a única via processual disponível para proteger a propriedade. Além dela, existem outras ações que podem ser utilizadas, dependendo da natureza da violação à propriedade.

Entre essas ações, destaca-se a **ação negatória**, que visa proteger o domínio da propriedade, mas que, em certo sentido, assemelha-se à manutenção de posse. A ação negatória é utilizada, por exemplo, quando alguém alega que parte da propriedade de outro pertence a ele, gerando disputas sobre a extensão da propriedade. Um caso típico é quando alguém cerca uma área ou constrói algo sobre a propriedade alheia, alegando ser dona daquela área.

A **ação de dano infecto**, prevista no artigo 1.280 do Código Civil, é outro mecanismo que visa proteger a propriedade, mas em uma situação distinta. De acordo

com esse artigo, “o proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente” (BRASIL, 2002).

Assim, a ação de dano infecto é utilizada quando a propriedade vizinha está em ruínas ou em situação que ofereça risco iminente ao imóvel do requerente. Essa ação visa garantir a segurança do imóvel do proprietário ou possuidor afetado, permitindo-lhe buscar judicialmente a reparação do risco iminente. Pode ser ajuizada, inclusive, por possuidores, não apenas proprietários.

Nesse tipo de ação, existem três pedidos principais que podem ser formulados:

1. A interdição da obra até que ela seja regularizada.
2. A demolição de parte ou totalidade da construção em risco, caso ela esteja prestes a ruir.
3. A exigência de caução, uma garantia financeira que possa assegurar a reparação dos danos causados pela iminência do desabamento ou destruição.

Essas ações são de extrema importância, pois buscam não só proteger a integridade da propriedade, mas também garantir que danos irreparáveis sejam evitados.

Portanto, a defesa da propriedade no direito brasileiro envolve um conjunto de ações judiciais que têm como objetivo resguardar o direito do titular sobre seus bens. A ação reivindicatória, a ação negatória e a ação de dano infecto são apenas algumas das possibilidades que o ordenamento jurídico oferece para proteger a propriedade. Essas ações, juntamente com o entendimento dos tribunais superiores e a aplicação das normas da CF de

1988, do Código Civil e da legislação especial vigente, formam a base de um sistema legal que visa assegurar o direito individual à propriedade.



LEITURA

O material disponível no link a seguir trata de um estudo de caso que firmou o Tema Repetitivo n. 39 do STJ. A questão é referente à reivindicação das terras que o Espólio de Anastácio Pereira Braga e Outros alegam ser de sua propriedade e que hoje formam o Condomínio Porto Rico, em Santa Maria, no Distrito Federal.

Disponível em: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?nova-Consulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=39&cod_tema_final=39. Acesso em: 11 fev. 2025.

3.5 Aquisição e perda da propriedade: Usucapião

▶ Vídeo



Aquisição e perda da propriedade são duas faces de um mesmo instituto. Se alguém está adquirindo uma propriedade, significa que, do outro lado, alguém está perdendo. Pense-se em um contrato de compra e venda: um imóvel deixa de ser propriedade de uma pessoa e passa a ser propriedade de outra.

O exemplo anterior não se confunde com outros casos, como o aluguel, porque, para configurar a aquisição e a perda de uma propriedade, é necessário que todos os poderes sejam transferidos e não apenas alguns.

Os artigos 1.275 e 1.276 do Código Civil dispõem sobre o tema *perda da propriedade*. Veja-se (BRASIL, 2002):

“

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I – por alienação;
- II – pela renúncia;
- III – por abandono;
- IV – por perecimento da coisa;
- V – por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

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

”

Uma das características da propriedade é a perpetuidade. Assim, abdicar de uma coisa está relacionado ao desejo do proprietário, em regra. Outros modos de perda da proprie-

dade configuram uma excepcionalidade, porque ninguém “perde” a propriedade se assim não o deseja.

Dessa forma, essa transferência de propriedade pode ser feita por livre espontânea vontade do proprietário no que se conhece exatamente com este nome, *transferência*, e não se confunde com a perda, de coisa perdida ou de outra forma que não seja desejada pelo proprietário. (exemplos: compra e venda, doação, dação em pagamento de dívida).

A propriedade pode ser perdida, ainda, por ato do Poder Público, em nome da relevância do Poder Público e da coletividade, que configura exceção, por não ser desejo do proprietário. Aí, sim, vale ser chamada de *perda*. Nesses casos, a desapropriação deve ser requerida e demonstrada sua relevância judicialmente ou por acordos extrajudiciais.

Além disso, se alguém adquire a propriedade por Usucapião, significa que o proprietário originário perdeu a propriedade, que ele não exerceu os quatro poderes inerentes à propriedade (gozar, reaver, usar e dispor).

Percebe-se até este ponto, resumidamente, que são formas de perder a propriedade, deixando-a disponível para que outro adquira:

1. Alienação: título oneroso e elemento anímico (ânimo/desejo de vender a coisa).
2. Renúncia: cuidado, porque renunciar não é abandonar. A perda pela renúncia é quando há uma declaração expressa, inequívoca, escrita e registrada em registro público. Passa a ser uma coisa sem dono que, natural-

mente, passa para a propriedade do Poder Público.

3. Abandono: é quando a pessoa não faz uma declaração expressa, apenas deixa de exercer os poderes inerentes à propriedade. Pode simplesmente ser ocupada por outro possuidor.
4. Perecimento da coisa: claro, se a coisa não existe mais, não existe direito de propriedade.
5. Desapropriação: exceção ao princípio da perpetuidade. Não há vontade/desejo do proprietário. Exemplo: desapropriação de imóvel rural para a construção de rodovia.

A Usucapião é uma das principais e mais complexas formas de perder/adquirir um bem existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Existem várias subespécies de Usucapião que merecem a atenção do jurista.

Vale primeiro apresentar um conceito. Usucapião é o modo de aquisição originário da propriedade, que depende de diversos requisitos, como o decurso do tempo e a mansidão da posse (inércia do antigo proprietário). É o exercício de poder sobre uma coisa que independe de qualquer outro proprietário ou possuidor anterior.

A inércia do proprietário anterior pelo tempo previsto em lei configura abandono da coisa, por isso, visando dar função social à propriedade, permite-se novo dono. Se o antigo proprietário quisesse manter seu direito, poderia se valer de ação de reintegração de posse, já que sofreu esbulho.

A Usucapião é chamada de *prescrição aquisitiva da propriedade* (o decurso do tempo fará com que ao final se adquira um direito), mas é diferente da tradicional

prescrição extintiva, aquela em que o esgotamento do prazo faz com que se perca um direito. Assim, quanto mais o tempo passar, mais perto do direito de propriedade o possuidor está.



IMPORTANTE

Locatário e posseiro não podem requerer Usucapião, porque são apenas detentores (fâmulo da posse). Quando houver vícios (violência e clandestinidade), não há posse em um primeiro momento, sendo apenas mera detenção. Só conta a partir do momento que convalesce. Lembrando que precariedade nunca convalesce.

São espécies de Usucapião:

- extraordinária;
- ordinária;
- especial ou constitucional (urbana ou rural);
- urbana coletiva;
- familiar.

A Usucapião **extraordinária** está prevista a partir do artigo 1.238 do Código Civil e exige como requisitos no mínimo 15 anos de posse contínua, mansa e pacífica (BRASIL, 2002).



Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.



Nessa forma de Usucapião existe um resquício da Teoria de Savigny, porque, para adquirir a propriedade por meio da Usucapião, é preciso demonstrar a intenção de ser dono.

A Usucapião **ordinária** encontra-se no artigo 1.242 do Código Civil e exige um justo título para se configurar. Trata-se de documento hábil a garantir a propriedade, caso não estivesse eivada de inconsistência/irregularidade formal.



Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. (BRASIL, 2002)

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.



Exemplo: uma escritura pública que não é válida porque o vendedor é incapaz e não está representado.

A Usucapião **especial ou constitucional** pode ser subdividida em rural ou urbana. A rural está prevista no artigo 1.239 do Código Civil e exige a posse por 5 anos ininterruptos de uma área de até 50 hectares por pessoa que não seja proprietário de outro imóvel qualquer. Além disso, a área possuída deve servir como fonte de subsistência para o possuidor e sua família, além de ser a sua moradia. Veja-se:



Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua

como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Já a urbana, que está prevista no artigo 1.240 do Código Civil, para que seja configurada, exige a posse ininterrupta por 5 anos de área não superior de 250 m², desde que o possuidor não seja dono de outro imóvel qualquer e que o imóvel objeto de usucapião sirva-lhe de moradia. Veja-se:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A Usucapião **urbana coletiva** tem previsão em lei especial. O artigo 10 do Estatuto da Cidade – Lei n. 10257/2001 dispõe sobre o tema. Essa forma de Usucapião tem como objetivo regularizar ou legitimar propriedades ou comunidades em que não é possível delimitar a posse da cada uma, sendo marcada por uma população de baixa renda que estabeleceu moradia em determinado lugar, onde é impossível determinar o espaço de cada um. Esse imóvel precisa ser menor do que 250 m². A propriedade passa a ser de to-

dos os integrantes do grupo, dentro de suas devidas cotas-partes.

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Por fim, a Usucapião **familiar** foi inserida em 2011 no Código Civil, por meio da Lei n. 12.424. Trata-se de situação em que um dos cônjuges ou companheiro(a) pode obter a propriedade de um imóvel se tiver sido abandonado(a) financeira e emocionalmente pelo outro. As exigências são que ambos tenham comprado o imóvel juntos, que o exercício da posse exclusiva e ininterrupta se dê há pelo menos 2 anos e que o imóvel seja urbano com até 250 m² e sirva de moradia para a família. Veja-se:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Por fim, é necessário conhecer os pressupostos gerais da Usucapião como modalidade de perda/aquisição da propriedade. São eles:

1. Coisa hábil: a Usucapião pode ser tanto para bens móveis quanto imóveis. Todos os bens que possuem uma apropriação econômica podem ser usucapidos. Há discussão quanto à possibilidade de bens públicos serem objetos de Usucapião.
2. Posse: a obrigatoriedade que o autor da ação de Usucapião tem de comprovar quanto à utilização da coisa. Às vezes essa posse é injusta, porque foi adquirida mediante vício de violência ou clandestinidade, mas, após o convalescimento, a detenção virou posse. Então, a partir do convalescimento, começa-se a contar a prescrição aquisitiva. Essa posse deve ser exercida de forma livre e contar com uma inércia do proprietário anterior, ou seja, mansa e pacífica. Não pode haver nenhum tipo de inconformismo por parte do antigo proprietário. A posse precisa, ainda, ter o elemento anímico da Teoria de Savigny (ânimo de dono).
3. Tempo: o tempo trará como prova a ausência de manifestação do antigo proprietário. O novo proprietário ficou na posse tempo o suficiente para a contestação do antigo proprietário e ele não reclamou. Lembrando que se trata de prescrição aquisitiva, que é diferente da prescrição extintiva de direito.
4. Justo título: nada mais é do que um título que daria condições de ter o di-

reito de propriedade registrado, mas apresenta inconsistência. Exemplo: escritura pública; contrato de compromisso de compra e venda. São passíveis de aquisição da propriedade que podem ser levados a registro, desde que não tenham nenhum defeito.

5. Boa-fé: quando o possuidor não sabe dos vícios da posse (violência, clandestinidade, precariedade), podendo propor a Usucapião a partir do décimo ano dessa posse. Se tiver justo título, presume-se a boa-fé (*Juris tantum*, ou seja, relativa, admite prova em contrário).

Quanto mais requisitos, menor é o tempo para aquisição originária do imóvel por Usucapião. Para reduzir o tempo, é preciso comprovar a utilização daquela coisa, a posse daquele imóvel, e que foi feito algo produtivo. Trata-se de uma posse qualificada. Provando essa posse, chamada *posse-trabalho*, é possível diminuir em 5 anos a aquisição por Usucapião, em qualquer espécie.



VÍDEO

Assista a *Usucapião: o que é, quais os tipos e seus principais requisitos*, um vídeo complementar ao estudo da seção que explica de modo simples as principais informações para saber se uma situação imobiliária pode ou não ser caracterizada como Usucapião.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=sXIZCoUMOkE&t=2s>. Acesso em: 11 fev. 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que o direito à propriedade é o norteador dos direitos reais previstos no Código Civil vigente e possui diretrizes estampadas na CF de 1988. É um direito reconhecido como absoluto, exclusivo e perpétuo, mas com importantes limitações para atender ao interesse social.

A propriedade individual é garantida pelo ordenamento jurídico, mas para isso precisa respeitar os deveres que lhe são atribuídos. A função social da propriedade é um dos principais elementos que condiciona a plena eficácia desse direito, o que significa que a propriedade deve ser utilizada de maneira a beneficiar a sociedade e respeitar o meio ambiente.

A legislação vigente impõe limites objetivos e subjetivos ao exercício da propriedade, como as restrições ambientais e os direitos de vizinhança, garantindo que o uso da propriedade contribua para o bem-estar coletivo ou ao menos não o prejudique. A proteção da propriedade está sempre atrelada à sua função e ao equilíbrio entre os direitos individuais, o interesse público e os direitos coletivos.

O direito de propriedade abrange os quatro poderes fundamentais do proprietário: usar, gozar, dispor e reivindicar. A aquisição da propriedade pode ocorrer de diferentes formas, seja por Usucapião, registro de título e outros modos previstos pelo Código Civil. Cada forma de aquisição é regida por normas específicas, que visam assegurar a segurança jurídica sobre o tema. A compreensão desses mecanismos é fundamental para garantir que a propriedade seja usada de maneira justa e eficiente, respeitando os direitos de todos e evitando conflitos.

Durante o capítulo foi possível aprender que a proteção da propriedade pode ser garantida por diferentes ações judiciais. A ação reivindicatória é a principal ferramenta para o proprietário recuperar o bem perdido. Além dela, existem outras formas de defesa, como a ação negatória, que busca remover embaraços à posse, e a ação de dano infecto, que protege a propriedade de danos iminentes causados por construções vizinhas. Tais ações asseguram a estabilidade do direito de propriedade e garantem que o proprietário possa defender seu bem contra qualquer ameaça, seja de posse indevida, ruína iminente ou construções perigosas. Assim, o ordenamento jurídico apresenta formas para resguardar a integridade dos direitos do proprietário.

Também foram estudadas as formas de aquisição e perda da propriedade, que são fenômenos jurídicos ligados à característica da perpetuidade do direito de propriedade. A perda da propriedade pode ocorrer por alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou desapropriação. A alienação e a renúncia são formas voluntárias de transferência da coisa, ou seja, quando há desejo do proprietário, já o abandono e a desapropriação representam situações em que a perda não é escolha do proprietário. O perecimento da coisa ocorre quando o bem deixa de existir, tornando-se impossível manter o direito sobre ele.

O capítulo também abordou profundos estudos sobre a Usucapião, que é uma forma de aquisição originária de propriedade, em que a posse contínua e mansa, com o devido cumprimento de requisitos legais, permite que o possuidor se torne proprietário de um bem. Esse instituto, que se configura por meio da inércia do proprietário originário, visa dar função social à proprie-

dade, promovendo a regularização de situações de posse que se sustentam ao longo do tempo. As diversas modalidades de Usucapião – extraordinária, ordinária, especial, coletiva e familiar – evidenciam que o instituto é capaz de atender a diferentes contextos e necessidades sociais.

Assim, encerra-se o estudo sobre a propriedades, suas características, classificação, poderes, formas de aquisição e de perda, função social e ações judiciais para sua proteção.

ATIVIDADES

Atividade 1



Quais são os limites subjetivos ao direito de propriedade?

Atividade 2



Quais são os principais princípios que regem o dever de publicidade do direito de propriedade imóvel?

Atividade 3



Quais são as possíveis formas de aquisição da propriedade de um bem móvel, conforme previsão do Código Civil?

Atividade 4



Quais são as formas de Usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro?

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 fev. 2025.

BRASIL, Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2011. *Diário Oficial da União*, Poder Executivo, Brasília, DF, 17 jun. 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

Direitos Reais sobre coisa alheia

Neste capítulo a intenção é explorar as disposições gerais acerca do tema dos direitos reais sobre coisa alheia e analisar as diversas espécies desses direitos reais que recaem sobre bens de outros proprietários e são regulamentados pelo Código Civil vigente, tais como a superfície, as servidões, o usufruto, o uso e a habitação, os direitos reais de garantia e os direitos reais de aquisição.

O leitor terá a oportunidade de perceber que qualquer direito real sobre coisa alheia deve ser sempre expressamente previsto em lei ou contrato, porque não é possível presumir a possibilidade do exercício de um ou mais poderes da propriedade sobre a propriedade de outrem. Essa é uma das principais características dos direitos reais sobre coisa alheia.

Todos os direitos reais, seja sobre coisa própria (propriedade), seja sobre coisa alheia, estão previstos no artigo 1.225 do Código Civil. Esses direitos resolvem os problemas envolvendo uma pessoa e uma coisa, na medida em que servem à sociedade e à economia. É diferente do que acontece com os direitos obrigacionais, que têm natureza integralmente pessoal.

O estudo dos direitos reais sobre coisa alheia é de extrema importância para os graduandos em Direito, porque estão presentes em diversas situações cotidianas e são essenciais para o entendimento das relações jurídicas que envolvem bens de terceiros. Além disso, a análise aprofundada de cada um desses institutos prepara os futuros juristas para lidar com as complexas transações e disputas que envolvem bens.

Fica o convite para continuar acompanhando a leitura deste capítulo, que aborda as disposições gerais sobre o tema e se aprofunda nos aspectos técnicos e exemplos de cada uma das espécies de direitos reais sobre coisa alheia.



Objetivos de aprendizagem

Com o estudo deste capítulo, você será capaz de:

- analisar a superfície e a servidão;
- definir o usufruto, o uso e o direito real de habitação;
- examinar o penhor, a hipoteca e a anticrese, que são direitos reais de garantia;
- estudar a promessa de compra e venda como principal direito real de aquisição.
- saber quais poderes inerentes à propriedade são praticados sobre coisa alheia;

4.1 Disposições gerais e espécies

► Vídeo



Os direitos reais sobre coisa alheia decorrem dos poderes inerentes à propriedade. A propriedade é o único direito real completo no que tange ao exercício dos quatro poderes (usar, fruir, dispor e reaver). Para se caracterizar direito real sobre coisa alheia é necessário que alguém exerça um ou alguns desses poderes – mas não todos – sobre a propriedade de outrem. Afinal, “compreendemos direitos reais na coisa alheia como o conjunto de relações jurídicas reais cujo objeto não é a coisa própria, mas, sim, um bem de propriedade de outrem” (GAGLIANO; PAMPLONA, 2024, p. 480).

O Código Civil brasileiro de 1916 já sistematizava os direitos reais sobre coisa alheia no país. Nesse Código eram estabelecidas regras acerca dos direitos reais limitados sobre bens de terceiros. A ideia era permitir que os indivíduos tivessem acesso a certos bens alheios sem a necessidade de transferir a propriedade. Isso fomentava o uso individual de bens próprios pelos proprietários e o desenvolvimento de mecanismos de garantia para contratos, permitindo que outras pessoas exercessem algum ou alguns poderes sobre a propriedade alheia, sem ameaçá-la ou prejudicá-la, mas com consentimento e proteção ao proprietário.

Em 2002, foi publicado o Código Civil vigente, que revogou integralmente e substituiu o Código Civil de 1916. No atual Código mantiveram-se as principais espécies de direitos reais sobre coisa alheia, com algumas modificações e inovações capazes de acompanhar as mudanças da sociedade e da economia. O Código Civil de 2002 aprimorou direitos como o usufruto, a servidão e a hipoteca, ao mesmo tempo que introduziu novidades, a exemplo da possibilidade de alienação fiduciária de bens móveis, o que antes não era regulamentado de maneira clara pela legislação.

Dos direitos reais elencados no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, a propriedade é o único direito real exercido sobre coisa própria, ou seja, “se a propriedade é o direito real na coisa própria (*jus in re propria*), todos os demais ali elencados serão considerados direitos reais na coisa alheia (*jura in re aliena*)” (GAGLIANO; PAMPLONA, 2024, p. 482).

Além de introduzir novos temas, o novo Código Civil também extinguiu dois antigos institutos:

1. a enfiteuse;
2. rendas constituídas sobre imóveis.

Enfiteuse era um contrato de concessão de uso de terras, de natureza perpétua e irrevogável, em troca de uma compensação, geralmente em dinheiro, enquanto as rendas constituídas sobre imóveis consistiam em um direito pelo qual se recebiam prestações de rendas de um ren-deiro. Paulo Lôbo (2016, p. 262-263) observa que:

“o CC/2002 excluiu a enfiteuse ou aforamento, exceto para situações já constituídas entre particulares, até suas extinções, em virtude da faculdade de resgate conferida ao titular do domínio útil contra o titular do domínio direto, pagando a este o percentual do laudêmio. O art. 2.038 é incisivo: “Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses”, desde o início

da vigência do Código. As remanescentes continuam regidas pelas regras sobreviventes do CC/1916, que passaram a ter função de normas transitórias. O laudêmio (percentual pago ao titular do domínio direto pela alienação do domínio útil ou pelo resgate), devido ao titular do domínio direto, não poderá incidir sobre o valor da construção ou da plantação, mas apenas sobre o valor da terra nua; antes, era sobre o preço da alienação ou o valor da propriedade plena. Permanece a enfiteuse, exclusivamente, para os terrenos de marinha e acrescidos de marinha, cujo titular do domínio direto é a União, regida por legislação de direito público específica.

[...]

Outro direito real limitado extinto pelo CC/2002 foi o das rendas constituídas sobre imóveis. Já tinha desaparecido da prática social e jurídica. Consistia no gravame que recaía sobre o titular do imóvel em pagar ao credor renda durante determinado tempo. A espécie era mais adequada ao direito das obrigações, como estabelece o Código Civil português ("consignações de rendimentos"), e não ao direito das coisas.

”

A trajetória dos direitos reais sobre coisa alheia no Direito Civil brasileiro reflete um processo de adaptação do Direito às novas realidades sociais e econômicas, respeitando a ideia de que o Direito é vivo e que primeiro surgem novas situações que apenas posteriormente são regulamentadas. No caso dos direitos reais sobre coisa alheia, o Código Civil vigente, juntamente com a literatura jurídica e o entendimento dos tribunais superiores, visa equilibrar os interesses dos proprietários e dos titulares dos direitos/poderes limitados sobre as propriedades alheias, sempre com o

objetivo de garantir a proteção jurídica e a segurança da propriedade.



LEITURA

Os STJ, assim como outros tribunais superiores apresentam em seus sites públicos muitos artigos e notícias sobre temas que envolvem os direitos reais sobre coisa alheia. A notícia *Até que a morte os separe e a moradia permaneça: o direito real de habitação na visão do STJ*, escolhida para complementar os estudos da presente seção, trata do direito real de habitação na perspectiva do STJ.

Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/27062021-Ate-que-a-morte-os-separe-e-a-moradia-permaneca-o-direito-real-de-habitacao-na-visao-do-STJ.aspx>. Acesso em: 11 fev. 2025.

Os direitos reais sobre coisa alheia conferem ao seu titular a possibilidade de exercer um ou mais poderes inerentes à propriedade de outra pessoa, de modo direto e imediato. Esses direitos, os quais são reconhecidos e regulamentados pelo ordenamento jurídico, estão previstos no Código Civil brasileiro, que define a sua natureza jurídica, as suas características e disposições gerais.

Importante também lembrar que, assim como todos os direitos exercidos sobre um bem, os direitos reais sobre coisa alheia se distinguem dos direitos pessoais, de natureza obrigacional, uma vez que não estão limitados a uma relação entre pessoas, mas sim sobre uma pessoa e um bem, ou seja, o poder que essa pessoa exerce sobre o bem. Nesse caso, o bem é de propriedade alheia, e não da própria pessoa que exerce o direito.

O Código Civil define as principais espécies de direitos reais, entre os quais se destacam o usufruto, o direito de uso, a servidão, o direito de habitação, a enfiteuse (vigente para os contratos anteriores ao Código Civil de 2002), o direito de superfície e a hipoteca, o penhor, a anticrese, todos considerados direitos reais sobre coisa alheia. Gagliano e Pamplona (2024, p. 485) explicam a classificação desses direitos:

“ Os direitos reais na coisa alheia (*jura in re aliena*) ou direitos reais limitados, por sua vez, também sofrem subdivisões. São considerados direitos de gozo ou fruição os direitos reais de superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para moradia, concessão de direito real de uso e direito de laje. Por direitos de gozo ou fruição, entendemos aqueles direitos reais limitados ao exercício dos poderes específicos inerentes à propriedade. Já o penhor, a anticrese e a hipoteca são considerados direitos de garantia, por servirem para assegurar uma determinada relação obrigacional. ”

O usufruto é um direito real que confere ao seu titular o direito de usar e fruir de um bem alheio sem que o proprietário perca a propriedade e a posse indireta do bem. O usufrutuário pode, a saber, morar em um imóvel ou colher os frutos de uma terra, mas não pode dispor do bem por meio de alienação. Esse direito pode ser temporário ou vitalício, dependendo da disposição do proprietário ou do acordo entre as partes.

O direito de uso é um direito real mais restrito do que o direito de usufruto, porque o titular do direito de uso tem autorização para usar o bem de outra pessoa, mas apenas de maneira mais limitada, e assim não

pode usufruir dos frutos do bem além da sua necessidade pessoal.

A servidão é um direito real que permite ao titular o uso de uma parte da propriedade alheia para a utilidade de sua própria propriedade. Por exemplo, o direito de passagem sobre a propriedade vizinha para acessar a sua própria propriedade. A servidão pode ser predial (quando é benéfica para a propriedade do titular) e pessoal (quando é vinculada à pessoa do titular, e não pode ser transferida).

O direito de habitação é aquele que garante ao titular o direito de residir em uma casa pertencente a outra pessoa. No entanto, diferentemente do usufruto, o direito de habitação não dá ao titular a possibilidade de explorar economicamente o bem, limitando-se à sua utilização para moradia.

O direito de superfície permite que o titular construa e explore um imóvel pertencente a outra pessoa, sendo que o proprietário do solo não perde a titularidade da terra. O titular do direito de superfície pode, assim, edificar ou plantar no terreno, mas, ao final do contrato, as benfeitorias realizadas na propriedade podem passar a pertencer ao proprietário do solo.

A hipoteca é uma garantia real que recai sobre imóveis. Nesse caso, o proprietário do bem oferece o imóvel como garantia para o pagamento de uma dívida. Caso o devedor não pague, o credor tem o direito de promover a venda do imóvel para saldar o débito. Além da hipoteca, existem outros direitos reais de garantia, o penhor (relativo a bens móveis) e a anticrese, relativo aos frutos dados em garantia.

Todos esses direitos reais sobre coisa alheia, que serão mais bem explorados ao longo do capítulo em seções específicas,

têm em comum a possibilidade de utilização e fruição de bens pertencentes a outro indivíduo. Cada direito real exercido sobre coisa alheia tem as suas características próprias e atende a diferentes realidades e necessidades sociais e econômicas.

O Código Civil brasileiro estabelece que esses direitos podem ser transferidos, cedidos ou extintos, respeitando as disposições legais e a natureza jurídica de cada um. A regulamentação desses direitos é essencial para garantir a segurança jurídica e a ordem nas relações de propriedade, protegendo tanto os interesses dos titulares quanto dos proprietários dos bens.

4.2 Superfície e servidões

▶ Vídeo



Nesta seção propõe-se o estudo específico e aprofundado de dois dos direitos reais exercidos sobre coisa alheia: a superfície e a servidão. Ambos são direitos de gozo e fruição.

4.2.1 Superfície

A superfície é um direito real sobre coisa alheia previsto no artigo 1.225, inciso II do Código Civil. Trata-se de um direito novo, se comparado ao Código Civil anterior, de 1916, em que não havia a tutela do direito de superfície.

O fundamento e a necessidade de tutela do direito de superfície sempre existiram, mas não da forma atual. O Estado cedia o terreno público para particulares com a possibilidade de plantação ou de construção, pagando uma forma de remuneração pelo benefício que o particular recebia para plantar ou construir em terreno público – assemelhava-se ao arrendamento¹.

1

O arrendamento, assim como o aluguel, refere-se a um contrato garantindo poderes sobre coisa alheia. A diferença é que o aluguel confere ao locatário o direito de uso, diante do pagamento de determinado valor, para fins residenciais ou comerciais. Já o arrendamento confere ao arrendatário o direito de fruição e de exploração de uma atividade produtiva, também diante de pagamento. É comum que o aluguel seja usado para imóveis urbanos e o arrendamento para imóveis rurais.

Difere-se do aluguel, porque na superfície há uma construção/plantação que ficará para o proprietário ao final do contrato. O benefício para o dono do terreno é, portanto, a edificação/plantação. Também há possibilidade no caso de propriedade pública, cedida pelo Estado, que autoriza a exploração do terreno.

O fundeiro é o proprietário do terreno e o superficiário é o proprietário da construção/plantação. Gagliano e Pamplona (2024, p. 490) especificam:

“Figuram como partes, na relação real emanada da superfície: a) o proprietário ou fundeiro – aquele que cede o uso do imóvel, experimentando a limitação da superfície; b) o superficiário – o titular do direito de superfície, que recebe o imóvel do fundeiro para construir ou plantar.

”

Difere-se também do arrendamento, uma vez que o ônus do direito real, no direito de superfície, recai sobre a coisa. No arrendamento o ônus recai sobre a pessoa.

O Código Civil de 1916 criou a enfiteuse, que também previa o fundamento da exploração da superfície. Posteriormente, esse direito foi extinto, como já mencionado, e o direito real de superfície foi criado e inserido no Código Civil de 2002.

Assim, o direito real de superfície substituiu o direito à enfiteuse – que restou excluído. Mas é importante falar sobre enfiteuse, porque, apesar de não existir mais no Código Civil de 2002 – sua característica principal no Código Civil 1916 era a perpetuidade –, as enfiteuses constituídas sob a vigência de 1916 estão surtindo efeitos.

Enfiteuse (também chamada de *aforamento*) é um direito real em contrato perpétuo, alienável e transmissível para os herdeiros, pelo qual o proprietário atribui a outrem o domínio útil de imóvel contra o pagamento de uma pensão anual certa e invariável, conhecida como *foro* ou *laudêmio*. Desse modo, se surgir qualquer dúvida sobre enfiteuse, é preciso recorrer ao Código Civil de 1916. Nesses casos, o proprietário do domínio útil (direito de usar ou gozar da coisa) é diferente do proprietário do domínio indireto (proprietário do terreno).

A condição para configuração da enfiteuse é que o proprietário do domínio direto seja proprietário para sempre. Toda vez que a coisa for repassada pelo proprietário do domínio útil, um percentual da venda deve ser destinado para o “senhorio direto” (proprietário do domínio direto). O Código Civil de 1916 não falava sobre valores, mas ficou convencionado 2,5%.

Por causa da enfiteuse, tão desvantajosa para o proprietário do domínio útil e tão mal-

vista, muitos proprietários impedem a utilização do direito da superfície, que substituiu a enfiteuse no Código Civil de 2002.

A superfície difere-se da enfiteuse especialmente pelo caráter permanente desta. A superfície não é eterna. O artigo 1.369 do Código Civil informa o conceito de superfície, qual seja, o desmembramento ou a divisão do direito de uso e gozo sobre um terreno para que o superficiário construa ou plante sobre essa área de maneira temporária (nunca perpétua ou irrevogável). Além disso, o dispositivo já aponta algumas exigências de forma para a validade do contrato. Veja-se:

“

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. (BRASIL, 2002).

”

O direito de superfície também está regulamentado no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). As disposições sobre o tema encontram-se nos artigos 21 até 24.

A principal característica apresentada na referida lei é o fato de que a superfície pode ser concedida por proprietário urbano, ou seja, pelo procedimento do Estatuto da Cidade, apenas os imóveis urbanos podem ser objeto de superfície, de acordo com a legislação especial vigente. Não significa dizer que imóveis rurais não possam ser objeto desse tipo de contrato. Acontece que, nos casos de imóveis rurais, o procedimento e a legislação aplicada serão exclusivamente o Código Civil, enquanto, nos casos de imó-

veis urbanos, o Código Civil será aplicado apenas subsidiariamente.

No Código Civil e na Lei n. 10.257/2001 podem ser observadas várias outras características importantes da superfície. Primeiramente, cabe notar pelo artigo 1.369 do Código Civil que a lei fala de construção ou plantação. Porém, a literatura jurídica e a jurisprudência diz que não se trata apenas de **ou**, mas sim **e**, ou seja, o superficiário pode construir e, ao mesmo tempo, plantar, desde que haja previsão em contrato.

Outro apontamento importante diz respeito ao uso do subsolo. O subsolo não pode ser explorado, conforme o Código Civil de 2002. Apenas pode ser explorado o que está sobre o solo. No entanto, o parágrafo 1º do artigo 21 do Estatuto da Cidade diz que “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística”. Ou seja, se não houver previsão em contrato, o subsolo não poderá ser explorado, mas havendo cláusula que preveja o uso do subsolo, é possível fazê-lo com base em legislação especial vigente. Já o espaço aéreo não é mencionado no Código Civil, apenas na legislação especial; então, em regra, não há limite para sua utilização.

A temporariedade também é característica marcante do direito real de superfície. O tempo do contrato de superfície, firmado entre o fundeio e o superficiário, pode ser determinado ou indeterminado. Importante lembrar que, ainda que seja indeterminado, jamais poderá ser considerado perpétuo, como acontecia nos casos de contrato de enfiteuse. Essa é, inclusive, a mais importante das características que diferem superfície de enfiteuse.

Se o imóvel objeto do contrato de direito de real de superfície já for edificado, uma das obrigações do superficiário é, caso não queira aproveitar a edificação existente, promover a demolição da construção ou arrancar a plantação que existe para usar o território conforme os limites do contrato.

No que concerne às características, vale mencionar ainda a exigência de contrato por escritura pública, que descreve como a exploração será efetuada. A matrícula permanece a mesma, apesar do território pertencer a uma pessoa e a construção/plantação a outra.

Os modos de constituição da superfície também são tema relevante para o estudo desse direito real exercido sobre coisa alheia. O procedimento de superfície pode ser regulamentado pelo Estatuto da Cidade ou pelo Código Civil, como mencionado. E as duas leis, a primeira especial e a segunda geral, apresentam diferenças sobre o tema.

1. Primeira diferença importante: conforme o Estatuto da Cidade, o procedimento é aplicado apenas aos imóveis urbanos. Em nenhum momento o Código Civil distingue o direito de superfície rural e urbano, enquanto o Estatuto da Cidade só regula superfície de solo urbano. Assim, o solo urbano segue as regras do Estatuto da Cidade, e subsidiariamente aplica-se o Código Civil. Ao solo rural, por outro lado, aplica-se somente o Código Civil.
2. Segunda diferença importante: o artigo 21, parágrafo 1º do Estatuto da Cidade menciona “qualquer tipo de exploração”, por exemplo, estacionamento, e não apenas “construções ou plantações”, como exige o Código Civil.

3. Terceira diferença importante: com relação ao parágrafo único do artigo 1.369 do Código Civil, não há autorização para a utilização do subsolo. No Estatuto da Cidade não há essa restrição; como é regra geral, aplica-se ao solo urbano (art. 21, § 1º).
4. Quarta diferença importante: a superfície do Código Civil é por prazo determinado obrigatoriamente, já constando no ato constitutivo. No entanto, no Estatuto da Cidade (art. 21, *caput*), essa exigência não se aplica. Nesse caso, a forma de exploração precisa ser definida, mas não há obrigatoriedade de estabelecer um prazo.

Quanto à exigência de escritura pública, não há divergência entre as leis especial e geral. O contrato de superfície exige sempre escritura pública (diferentemente de outros direitos reais sobre a coisa alheia que permitem instrumento particular levado a registro). Essa previsão está no artigo 21 do Estatuto da Cidade e no artigo 1.369 do Código Civil. Num mesmo número de matrícula haverá dois direitos reais distintos: dando ao fundeiro o direito de propriedade sobre o terreno e ao superficiário o direito de explorar aquela superfície.

A concessão temporária da superfície também pode ser gratuita ou onerosa. Há possibilidade de que o superficiário utilize o prazo dado pelo fundeiro e não pague nada, apenas a própria construção/plantação ao final. É possível igualmente que se constitua o pagamento de um valor, chamado de *solarium* ou *cânon superficiário*, em parcela única, mensal, anual etc., de acordo com a previsão contratual e tudo constando na escritura pública.

Sobre o tema, vale ainda estudar a transferência e a extinção da superfície. O artigo 1.372 e o artigo 1.373 do Código Civil cuidam da transferência, enquanto os artigos seguintes tratam de sua extinção. A extinção do contrato de superfície também é regulamentada pelo artigo 23 e pelo artigo 24 do Estatuto da Cidade.

Vejam-se primeiro as considerações sobre a transferência. Considera-se que, caso se tratar de duas propriedades e proprietários distintos (a coisa e a construção/plantação), deve-se respeitar o direito de preferência no caso de alienação de qualquer das propriedades. O fundeiro deve dar preferência ao superficiário em caso de alienação do imóvel, assim como o superficiário deve dar preferência ao fundeiro, se for alienação da construção/plantação. Essa previsão legal consta no artigo 1.373 do Código Civil, que ensina que “em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições”.

A extinção do contrato de servidão tem previsão geral no Código Civil e previsão especial no Estatuto da Cidade. Pelo Código Civil, quando o contrato resta resolvido e a concessão da superfície é, conseqüentemente, extinta, o proprietário (fundeiro) passa a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção e/ou plantação, independentemente de qualquer indenização ao até então superficiário. Se houver cláusula contratual em sentido diverso, deverá ser cumprida.

Nas situações de extinção do direito de superfície, não por força de contrato, mas em consequência de procedimento de desapropriação, caberá indenização ao superficiário, suportada pelo proprietário e vice-versa, no valor correspondente ao direito real de cada um.

O artigo 23 da Lei n. 10.257/2001 é mais claro do que o Código Civil ao estabelecer que “extingue-se o direito de superfície: I – pelo advento do termo; II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário”.

Aqui se encerram as previsões mais importantes sobre o tema superfície e passa-se ao estudo de outro direito real exercido sobre propriedade alheia: a servidão.

4.2.2 Servidão

Nas claras palavras de Gagliano e Pamplona (2024, p. 512), “trata-se de uma relação jurídica que envolve dois prédios (entendida a expressão como dois imóveis, edificados ou não), pertencentes a donos distintos, em que um serve ao outro para valorizá-lo ou torná-lo mais útil”. E seguem os autores, “tais prédios devem pertencer a proprietários distintos, porquanto não haveria sentido em se reconhecer um direito real em coisa alheia, se toda a coisa é própria”.

O próprio Código Civil de 2002, no artigo 1.378, esclarece a utilidade e o objetivo do direito de servidão. Veja-se:

“ Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, diferentemente da superfície, a servidão constitui um direito real perpétuo e indivisível, porque é um direito que acompanha o bem. Diz respeito à coisa, porque é uma relação entre imóveis, mas também

diz respeito aos proprietários, já que as pessoas estão vinculadas pelo direito de servidão, “vincula, em plano primário, bens imóveis, e, em plano secundário, os seus titulares, razão por que, mesmo que haja a alienação de um dos prédios, a servidão, por regra geral, o acompanha” (GAGLIANO; PAMPLONA, 2024, p. 515).

O direito de servidão visa garantir ao prédio dominante a utilização do prédio serviente do modo que trará mais benefícios. O prédio dominante só poderá usar o prédio serviente para aumentar sua utilidade, se essa for da vontade do proprietário deste. Existem várias formas ou modalidades de servidão.

A **servidão de trânsito ou passagem** é diferente da passagem forçada (imóvel encravado) e pode permitir a passagem de pessoas, animais, veículos etc., desde que esteja prevista no título da servidão para evitar desvios e permitir a extinção, se necessário.

Já a **servidão de aqueduto ou canalização** pode beneficiar interesses públicos ou coletivos; é por isso, então, chamada de *administrativa* (não regida pelo Código Civil). No caso da servidão predial, quando um particular precisa canalizar água por outra propriedade para explorar seu negócio, é necessário constituir essa servidão.

A **servidão de iluminação ou ventilação** assegura ao prédio dominante o direito de receber luz ou ventilação, impondo restrições a construções que possam bloqueá-las. Por sua vez, a **servidão de pastagem** permite que o proprietário do prédio dominante leve seus animais até a propriedade do prédio serviente para alimentação, configurando um direito real, que perdura enquanto existir a necessidade do prédio dominante em relação ao serviente.

É diferente de um arrendamento, pois é permanente, dependendo da situação. A **servidão negativa**, por outro lado, consiste em impedir a construção acima de determinada altura. Nesse caso, o proprietário do prédio serviente não poderá construir apenas se o proprietário do prédio dominante o impedir, sem relação com limitações municipais. É previsto, inclusive, que o proprietário do prédio serviente seja indenizado.

Além das modalidades, é imprescindível estudar a classificação das servidões, que pode ser de localização, conduta das partes, modo de exercício e visibilidade.

Quanto à localização, elas podem ser **rurais ou rústicas**, localizadas em zonas rurais; ou **urbanas**, quando localizadas em zonas urbanas ou, mesmo em zonas rurais, têm utilização urbana, como uma indústria.

Com relação à conduta das partes, a classificação pode ser **positiva**, quando há intervenção frequente do proprietário do prédio dominante; ou **negativa**, quando o prédio serviente deve se abster de um ato ou comportamento.

Quanto ao modo de exercício, as servidões podem ser **contínuas**, que não exigem intervenção constante após sua constitui-

ção, como cabos ou tubulações; ou **descontínuas**, que demandam intervenção, como a retirada de água por meio de canalização.

Por fim, quanto à visibilidade, servidões podem ser **aparentes**, isto é, visíveis a olho nu, ainda que não registradas no imóvel, com possibilidade de adquirir proteção possessória e até serem constituídas via usucapião; ou **não aparentes**, ou seja, não visíveis a olho nu.

Os direitos reais de superfície e de servidão são dois importantes direitos previstos no Código Civil vigente que visam atender às necessidades sociais e econômicas emergentes. Esses não são os únicos direitos reais exercidos sobre coisa alheia, mas o artigo 1.225 do Código Civil prevê outros, como o usufruto, o uso e a habitação que serão estudados a seguir.



VÍDEO

Assista ao vídeo *Servidão (Direitos Reais)* - *resumo completo*, que serve como complemento aos estudos desta seção.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=3-gb3zlEKlg>. Acesso em: 11 fev. 2025.

4.3 Usufruto, uso e habitação

► Vídeo



Usufruto, uso e habitação são direitos reais sobre coisa alheia que se misturam por apresentarem semelhanças. Usufruir, usar e habitar são estudados em uma seção conjunta dadas essas características comuns, embora sejam direitos distintos. Usar é poder inerente à propriedade. O proprietário, ou aquele que detém o poder de uso, pode utilizar o bem sem alterar a sua substância ou essência. Usufruir também é um poder característico da propriedade, mas, no usufruto, esse direito é concedido a uma pessoa distinta do proprietário, permitindo-lhe colher os frutos do bem. Já a habitação é a garantia de que uma pessoa pode residir em imóvel cuja propriedade não é sua, o que gera algumas restrições.

4.3.1 Usufruto

O terceiro que detém o usufruto de uma propriedade alheia pode exercer os poderes de usar e fruir da coisa. Trata-se, portanto, de uma divisão dos poderes inerentes à propriedade, permitindo que o terceiro, possuidor direto, passe a usar e gozar (obter frutos) da coisa, enquanto o proprietário, possuidor indireto, possa dispor da coisa e reavê-la.

Aquele terceiro que detém a posse direta e o usufruto recebe o nome de *usufrutuário*, ao passo que o proprietário e possuidor indireto recebe o nome de *nu proprietário*.



VÍDEO

O vídeo *Usufruto (Direitos Reais) - resumo completo* é um resumo do tema usufruto que serve como complemento aos estudos desta seção.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=rpbKb6kzfdQ>. Acesso em: 11 fev. 2025.

O usufruto é um direito temporário, diferentemente da servidão, que, em regra, é perpétua (enquanto existir a coisa, existe a servidão). O usufruto não se transmite aos herdeiros e é inalienável, pois é direito *intuitu personae*. Porém, pode-se ceder o gozo, se este não estiver impedido no registro do imóvel. Exemplo: usufrutuário pode arrendar imóvel rural a outrem, uma vez que se trata de relação obrigacional/pessoal. É ainda impenhorável.

O autor Orlando Gomes (2012, p. 311) ensina que:



a função econômica do usufruto é precipuamente assegurar a certas pessoas meios de subsistência. Tendo finalidade alimentar, razão por que se restringe praticamente às relações familiares, é

concedido gratuitamente, e, quase sempre, por testamento. Diminuta é sua importância econômica, porque constitui entrave à circulação da riqueza.



O Código Civil apresenta de maneira ordenada os direitos e deveres do usufrutuário, bem como as regras de extinção e consequente cancelamento do usufruto no cartório de registro de imóveis.

Os direitos estão previstos precisamente entre os artigos 1.394 e 1.399 do Código Civil. O primeiro artigo logo informa que “o usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos”. Além disso, o usufrutuário tem direito de receber frutos e cobrar dívidas quando o usufruto recai sobre títulos de crédito.

O usufrutuário também tem o direito de usufruir da coisa ele mesmo ou de arrendá-la, mas fica vedada, neste último caso, a alteração da destinação econômica do bem, a não ser que haja expressa autorização do proprietário.

Entre os diversos deveres do usufrutuário, especificados no artigo 1.400 até o artigo 1.409 do Código Civil, está o dever de caução com a intenção de velar pela preservação do bem objeto do contrato de usufruto. Também, conforme o artigo 1.403, “incumbem ao usufrutuário: I – as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu; II – as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída”.

As formas de extinção do usufruto são, basicamente, pela renúncia do direito ou pela morte do usufrutuário, já que é um direito personalíssimo; pelo fim do prazo de duração previsto no contrato firmado entre as partes; pela extinção do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ),

se o usufruto foi constituído em favor de uma pessoa jurídica; ainda, no caso de pessoa jurídica, pelo prazo máximo de 30 anos previsto em lei; pela destruição da coisa, se se tratar de coisa móvel; e outras possibilidades elencadas nos incisos do artigo 1.410 do Código Civil.

4.3.2 Uso

Já o direito de uso difere-se do usufruto, na medida em que apenas o exercício do poder de usar é permitido, restando impedida a fruição pelo terceiro. Segundo Gomes (2012), para esclarecer e diferenciar do usufruto, é importante entender o desmembramento dos direitos. O usufrutuário tem o direito de usar e fruir (*jus utendi e jus fruendi*), enquanto o usuário só pode usar a coisa, sem direito aos seus frutos (*jus utendi*).

Acontece que, com base nos conceitos e disposições gerais apresentados pelo artigo 1.412 e pelo artigo 1.413 do Código Civil, o uso pode ser considerado um usufruto em menor medida. Veja-se:

“

Art. 1.412. O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

§ 1º Avaliar-se-ão as necessidades pessoais do usuário conforme a sua condição social e o lugar onde viver.

§ 2º As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico.

Art. 1.413. São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

”

Fica claro que o uso não consiste no simples desmembramento do poder de usar

contido no domínio/propriedade, porque também admite percepção de frutos pelo usuário e sua família. O *jus utendi* significa retirar da coisa toda a sua utilidade com base na necessidade.

Para o uso, pode ser exigida caução como garantia de devolução. Permite-se extração dos frutos naturais conforme necessidade do usuário. Pode o concedente delimitar o direito de uso, por exemplo, colher frutas, hortaliças, retirar lenha. Não pode ser cedido a título gratuito, diferente do usufruto. Pode ter como objeto móveis e imóveis. E o contrato que prevê o uso deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

4.3.3 Habitação

O direito real de habitação pode ser considerado uma modalidade de uso. Para traçar as primeiras distinções, usa-se a definição de Gomes (2012, p. 327):

“

O direito real de uso pode ter como objeto tanto as coisas móveis como imóveis.

[...]

Quanto ao direito real de habitação, seu objeto, por definição, há de ser bem imóvel de certa destinação, ou seja, casa ou apartamento, uma vez que tem por fim proporcionar moradia gratuita; não pode recair em outra coisa.

”

O direito de habitação é personalíssimo, porque não pode ser cedido, e temporário, para que o favorecido possa residir gratuitamente em imóvel, só ou com sua família.

É possível que seja cedido a mais de uma pessoa. Nesse caso, serão co-habitadores, que não pagam aluguel, mas não podem impedir o uso conjunto. Além disso, pode ser concedido sob termo ou condição, por exemplo, condicionado a determi-

nado tratamento médico ou conclusão dos estudos.

O direito de habitação decorre de convenção ou lei e é usual, isto é, sua intenção é proteger a pessoa dando-lhe um lugar para morar. Gomes (2012, p. 326) sinaliza o seguinte sobre o direito de habitação com relação ao direito de uso:

“

O direito real de habitação também é personalíssimo. A habitação é, atualmente, uso limitado, e, assim, espécie do direito real de uso. [...] Tal como o direito de uso, do qual é, afinal, simples modalidade, o direito de habitação tem cunho personalíssimo, não podendo ser transferido, nem mesmo seu exercício. O titular o exerce residindo na casa alheia. Tem, portanto, destinação invariável. A casa não pode ser habitada por outrem, nem ser usada para outro fim.

”

O artigo 1.831 do Código Civil trata do direito de habitação do cônjuge sobrevivente, conferindo àquele que enviuvou a garantia de habitar o imóvel destinado à residência da família, independentemente do regime de

bens constituído pelo casal. Veja-se o dispositivo na íntegra:

“

Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

”

A Lei n. 9.278/1996, que dispõe sobre a união estável, garante o mesmo tratamento ao companheiro(a) quanto ao bem destinado à residência familiar, enquanto viver e não constituir nova união.

Nesta seção restaram demonstradas as principais semelhanças e diferenças entre os direitos reais de usufruto, uso e habitação e como esses direitos são praticados sobre coisa alheia. No rol de direitos reais sobre coisas alheias constam também aqueles direitos que podem ser dados em garantia. Seguindo o fio do artigo 1.225 do Código Civil, o penhor, a hipoteca e a anticrese serão estudados adiante.

4.4 Direitos reais de garantia

▣ Vídeo



Também são direitos reais sobre coisa alheia a hipoteca, o penhor e a anticrese. Esses institutos são direitos reais de garantia e estão regulamentados pelo artigo 1.419 até o artigo 1.430 do Código Civil de 2002.

Essa espécie de direito abrange qualquer objeto dado em garantia para a satisfação de um crédito. Difere-se da garantia pessoal, porque nesta é a própria pessoa que está garantindo a obrigação. Na garantia real, quem garante o contrato é uma coisa. É um bem que garante a obrigação firmada pelas partes. A função dos direitos reais de garantia, portanto, é justamente garantir ao credor o recebimento da dívida.



IMPORTANTE

O bem não é o objeto da obrigação, o objeto da obrigação é aquilo que a pessoa promete cumprir. O bem dado em garantia, como o próprio nome diz, serve apenas para garantir a obrigação, caso a pessoa descumpra o contratado.

Nas palavras de Gomes (2012, p. 350):

“

Direito real de garantia é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculando determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor.

”

Os direitos reais de garantia têm características comuns que os tornam únicos no ordenamento jurídico. A primeira é a **preferência**, prevista no artigo 1.422 do Código Civil, que assegura ao credor hipotecário e ao credor pignoratício (aquele que possui direito real de garantia sobre bens móveis) o direito de receber o pagamento antes de outros credores, utilizando-se do bem hipotecado ou empenhado. Contudo, essa preferência não é absoluta, como consta no artigo 83 da Lei de Falências, que estabelece uma ordem de preferência superior aos direitos reais de garantia. Além disso, a Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforça que, na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este detém a preferência sobre o crédito hipotecário.

Outra característica é a **indivisibilidade da garantia**, pela qual o pagamento parcial da dívida não implica a exoneração proporcio-

nal da garantia, salvo se houver disposição expressa em contrário no título ou em recibo de quitação parcial. Também é fundamental a característica da **sequela** (ou aderência), que implica que o direito real acompanha o bem onde quer que ele esteja. Por exemplo, a venda de um imóvel hipotecado é permitida e válida, mas a hipoteca continuará vinculada ao imóvel, conforme disposto no artigo 1.475 do Código Civil. O dispositivo ainda determina que é nula a cláusula que proíba o proprietário de alienar um imóvel hipotecado, embora seja possível estipular que o crédito hipotecário vencerá antecipadamente, caso o imóvel seja alienado.

Por fim, destaca-se a **necessidade de excussão da garantia**, que garante ao credor hipotecário ou pignoratício o direito de executar o bem dado em garantia, caso a dívida não seja paga. É importante lembrar que, se o valor obtido na venda do bem não for suficiente para quitar integralmente a dívida, o saldo restante continuará devido. Nessa situação, o credor deixa de ser pignoratício, tornando-se quirografário, ou seja, um credor sem garantia real, com um crédito subordinado aos demais.

Gomes (2012, p. 350) assinala que:

“

a garantia real atribui ao credor direito a promover a venda judicial da coisa para, do preço apurado, receber a quantia devida, de preferência a qualquer credor comum, mas esse direito somente pode ser exercido pelo credor pignoratício e pelo credor hipotecário; na anticrese, o direito do credor é de retenção da coisa dada em garantia.

”

Além das características comuns aos três direitos reais de garantia previstos no Código Civil, cada um deles tem as suas próprias especificidades.

O **penhor** é o direito real que visa dar um bem móvel em garantia. Importante saber que empenhar não é o mesmo que penhorar. A diferença entre penhorar e empenhar reside no contexto jurídico e no efeito de cada uma dessas ações, embora ambas envolvam a utilização de bens como garantia.

Penhorar é o ato jurídico de apreender judicialmente um bem do devedor para garantir o cumprimento de uma dívida. É uma medida adotada pelo juiz no contexto de uma execução, em que o bem do devedor é apreendido para assegurar o crédito do exequente, por meio de sua venda em leilão judicial e levantamento do valor necessário. Por exemplo, se alguém não paga uma dívida e é executado judicialmente, o juiz pode penhorar uma casa ou uma moto de sua propriedade para garantir que, em caso de não pagamento, o valor obtido com a venda do bem em leilão judicial ou a sua adjudicação pelo exequente seja usado para cobrir a dívida.

Empenhar, por sua vez, é o ato de oferecer um bem como garantia para obtenção de um empréstimo ou financiamento, sem que o bem seja efetivamente transferido para outra pessoa. Empenhar é o verbo correto para se referir ao penhor de um bem móvel como direito real de garantia. A depender do contrato, o bem pode permanecer sob a posse do próprio devedor, ficando garantido para o credor, ou estar sob a posse do próprio credor, que será responsável pelos cuidados com o bem. Por exemplo, alguém que precise de um empréstimo pode empenhar um anel em uma loja de joias oferecendo-a como garantia de pagamento. Se a pessoa não pagar o empréstimo, a joia poderá ser tomada pelo credor.

O autor Flávio Tartuce (2024, p. 1060) explica que:

“

como primeiro direito real de garantia sobre coisa alheia, o penhor é constituído sobre bens móveis (em regra), ocorrendo a transferência efetiva da posse do bem do devedor ao credor (também em regra). Diz-se duplamente em regra, pois, no penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar. Ademais, nem sempre o penhor recairá sobre coisa móvel, nos termos do que consta do art. 1.431 do CC.

”

A **hipoteca** também consiste em dar um bem em garantia. O que a difere do penhor é que, nesse caso, deve ser dado um bem imóvel em garantia. De acordo com o artigo 1.473 do Código Civil brasileiro de 2002, a hipoteca é definida como “direito real sobre coisa imóvel, constituído como garantia do cumprimento de uma obrigação, sem que o devedor perca a posse do imóvel”.

Ou seja, a hipoteca consiste em um direito real que se dá sobre um imóvel, em que o proprietário do bem (o devedor) o oferece como garantia para o cumprimento de uma dívida. Mesmo com a hipoteca, o devedor continua a ter a posse e a utilização do imóvel; ele pode, por exemplo, alugá-lo ou usá-lo, mas, se não pagar a dívida, o credor tem o direito de pedir a venda do imóvel para satisfazer a obrigação.



Exemplo

smx12/Shutterstock

Imagine que uma pessoa deseja fazer um empréstimo bancário. Para garantir que o banco receberá o valor emprestado, a pessoa pode oferecer um imóvel de sua propriedade como garantia. O banco deverá registrar a hipoteca no Cartório de Registro de Imóveis, formalizando que, caso o devedor não pague o empréstimo no prazo acordado, o credor poderá executar a hipo-

teca e tomar o imóvel para quitar o débito. Durante o transcurso do prazo, mesmo com a hipoteca sobre o imóvel, o devedor continua com a propriedade e com a posse direta do imóvel, poderá usá-lo e até vendê-lo, lembrando que a hipoteca acompanhará a coisa vendida, nesse caso.

Em resumo, são características da hipoteca o fato de ser uma garantia real, como já explorado; o fato de que o bem dado em garantia deve ser um imóvel, o que a difere do penhor, cujo objeto deve ser um bem móvel; também o fato de que, ao contrário de outras garantias, como a penhor, a hipoteca não retira a posse do imóvel do devedor. O devedor continua utilizando o imóvel durante a vigência do contrato.

Sobre a característica da indivisibilidade, Gagliano e Pamplona (2019, p. 716) afirmam que:

“ a hipoteca é indivisível, pois grava o bem em sua totalidade, valendo frisar que o pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação (art. 1.421, CC). ”

Além disso, cabe lembrar que o registro da hipoteca no Cartório de Registro de Imóveis é obrigatório e imprescindível para garantir a publicidade e a eficácia contra terceiros. Essa formalização torna o direito do credor público, e o imóvel passa a estar vinculado ao cumprimento da obrigação. A hipoteca é extinta com o pagamento total da dívida e deve, nesse caso, ser cancelada no registro de imóveis.

Por fim, a última modalidade de direito real exercido sobre coisa alheia é a **anticrese**, que consiste na percepção dos frutos e rendimentos atribuída ao credor, com a entrega, pelo devedor ou por terceiro, de um imóvel urbano ou rural.

A anticrese é um direito real previsto no Código Civil de 2002, que permite que o devedor entregue um imóvel a um credor como garantia de uma dívida, conferindo a este último o direito de perceber os frutos e rendimentos do imóvel (como aluguéis ou produtos gerados pelo bem) para amortizar a dívida.

É esclarecedor o conceito apresentado por Sílvia Venosa (2023, p. 505):

“ A anticrese é instituição paralela ao penhor e à hipoteca, ficando a meio caminho entre ambos. Enquanto no penhor típico se transfere a posse da coisa ao credor, que dela não pode se utilizar, e na hipoteca o bem continua na posse do devedor, na anticrese o credor assume necessariamente a posse do bem para usufruir seus frutos, a fim de amortizar a dívida ou receber juros. O credor anticrético recebe a posse de coisa móvel frugífera, ficando os frutos vinculados à extinção da dívida. ”

A principal diferença da anticrese em relação a outros direitos reais é que, enquanto o devedor mantém a posse do bem, o credor tem o direito de se beneficiar economicamente do imóvel até que a dívida seja paga.



Exemplo

smx12/Shutterstock

Imagine que o proprietário de um imóvel precise de um empréstimo, mas não tem dinheiro para pagá-lo imediatamente. O credor pode aceitar como garantia o imóvel para a

percepção de frutos, em vez de receber o próprio imóvel como garantia, em forma de hipoteca. Assim, ele tem direito aos frutos do imóvel, ou seja, o credor poderá receber, a saber, os aluguéis do imóvel enquanto a dívida não for quitada.

A anticrese é, portanto, um contrato pelo qual o devedor entrega um imóvel ao credor para que este último possa usufruir dos rendimentos ou frutos do bem (como aluguel, colheitas ou produção), com o objetivo de utilizar esses valores para liquidar a dívida. Durante o período em que o contrato estiver em vigor, o credor pode usar esses frutos como pagamento da obrigação, mas o bem continua sendo de propriedade do devedor, que mantém a titularidade do imóvel.

São qualidades da anticrese recair apenas sobre imóveis; e receber os frutos ou rendimentos do imóvel durante o período em que a dívida não for paga – esses frutos podem ser, por exemplo, aluguéis ou lucros provenientes da exploração do imóvel.

O devedor mantém a posse direta do imóvel. Porém, o credor, ao ter direito aos frutos do imóvel, pode administrar os recursos gerados pela coisa. A anticrese é extinta quando a dívida for completamente quitada, ou seja, quando o valor total da obrigação for pago ao credor.

A anticrese não é usada com muita frequência, pois exige que o imóvel tenha uma

produção ou rendimentos constantes (a exemplo de imóveis alugados ou propriedades rurais). Além disso, a legislação brasileira permite que as partes estipulem cláusulas específicas para a administração e utilização dos frutos, o que pode gerar uma série de questões práticas. Como existem outros direitos reais de garantia, considerados mais práticos, como o penhor e a hipoteca, estes acabam sendo mais usados.

Assim, a anticrese é uma figura jurídica menos comum, mas que oferece uma forma alternativa de garantia para o cumprimento de obrigações. Ela permite que o credor utilize os frutos de um imóvel como forma de pagamento da dívida, sem que o devedor perca a titularidade do bem e, ao mesmo tempo, proporciona uma garantia robusta para o credor, pois permite a ele obter uma compensação pelos pagamentos da dívida diretamente do imóvel dado em garantia.



LEITURA

Recomenda-se o artigo *Direitos reais de garantia: a hipoteca e a alienação fiduciária de imóveis como instrumentos de garantia do financiamento imobiliário*, um complemento para saber como a escolha do direito de garantia real correto é crucial para cada transação imobiliária.

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/391251/direitos-reais-de-garantia-hipoteca-e-alienacao-fiduciaria-de-imoveis>. Acesso em: 11 fev. 2025.

4.5 Direitos reais de aquisição

▶ Vídeo



O foco do presente capítulo são as formas de exercer direitos reais sobre a propriedade alheia. Por isso, nas seções anteriores foram apontadas e profundamente estudadas as principais espécies de exercício dos poderes inerentes à propriedade por outra pessoa, diferente do proprietário.

No entanto, vale revisar nesta última seção as principais maneiras de se adquirir a propriedade de um bem. Os direitos reais de aquisição são importantes institutos do Direito Civil brasileiro, regulamentados sobretudo pelo Código Civil, que concedem a uma pessoa a integral propriedade de um bem, e não somente alguns dos direitos inerentes a essa propriedade, como acontecem com os direitos exercidos sobre coisa alheia. Essas formas de aquisição nascem de um vínculo direto com a coisa, permitindo ao titular exercer um poder direto e integral sobre ela.

Em outras palavras, os direitos reais de aquisição são aqueles que permitem a uma pessoa obter a propriedade de um bem, mediante determinados requisitos legais. Esses direitos visam garantir que a titularidade do bem possa ser transferida de maneira legítima, seja por meio de um ato voluntário entre as partes (como na compra e venda ou na doação), seja por formas que envolvem requisitos legais (como na Usucapião).

A principal qualidade dos direitos reais de aquisição é que eles se referem à possibilidade de uma pessoa se tornar proprietária de um bem sem que haja inicialmente essa condição. O titular de um direito real de aquisição não é, no momento de sua constituição, o proprietário pleno do bem, mas tem a expectativa de adquirir a propriedade de modo legítimo após o cumprimento de determinadas condições previstas na lei ou em contrato.

A natureza jurídica dos direitos reais de aquisição é dúplice. Entenda-se: os direitos reais são aqueles que visam conferir a seu titular a opção de exercer ou não um poder direto e imediato sobre a sua coisa. Se preferir, o proprietário pode conceder parcialmen-

te os seus poderes a um terceiro, porque os quatro poderes (usar, usufruir, dispor e reaver) pertencem efetivamente ao proprietário. Ou seja, mesmo que o bem esteja parcialmente sob o poder de outra pessoa (possuidor direto), o titular da propriedade e possuidor indireto poderá exercer o seu direito contra qualquer outra pessoa, independentemente de quem seja o possuidor direto do bem.

Os direitos de aquisição se distinguem de outros direitos reais, porque, embora também confirmem um poder direto sobre a coisa, seu objetivo específico é permitir que o titular adquira a propriedade ou posse do bem. Isso difere os direitos de aquisição dos direitos reais sobre coisa alheia, como o usufruto ou a servidão, que têm por finalidade a fruição ou uso de bens de outra pessoa sem intenções de transferência de titularidade da propriedade.

Assim, aquele que exerce a servidão de maneira definitiva e perpétua não tem perspectiva de se tornar proprietário da coisa, dada a natureza do contrato e das características da servidão. O mesmo não ocorre com o possuidor que espera preencher todos os requisitos legais para pleitear a Usucapião de um bem, tornando-se proprietário.

O Código Civil brasileiro dispõe sobre várias formas de aquisição de bens móveis e imóveis, que se dividem em diferentes espécies de direitos reais e que são estudados com profundidade em outros momentos, dada a sua complexidade. O propósito de concluir este capítulo com a revisão dos direitos de aquisição consiste em reafirmar ainda mais as suas diferenças em relação aos direitos reais exercidos sobre coisa alheia, para que fique claro que os poderes

inerentes à propriedade podem ser diluídos para pessoas diferentes, a depender da previsão contratual ou legal.

Em que pese existirem muitas formas de adquirir a propriedade de bens móveis e imóveis, vale mencionar as principais espécies de direitos reais de aquisição previstos no ordenamento jurídico, que são: compra e venda, doação, Usucapião e direito sucessório (herança).

A compra e venda é o meio mais comum de aquisição de bens. Esse contrato é caracterizado pela troca de um bem, precificado pelo vendedor, e seu respectivo preço. Cumprido o contrato, efetiva-se a transferência da propriedade do bem para o comprador. A entrega configura a transferência de bens móveis, e o registro da escritura pública, a transferência de bens imóveis.

A compra e venda distingue-se da doação pela onerosidade. A doação é um direito de aquisição caracterizado pela transferência de um bem de uma pessoa (doador) para outra (donatário), sem que haja uma contraprestação, ou seja, ele é gratuito.

A Usucapião é uma das previsões legais mais complexas de aquisição de um bem, com previsão no Código Civil na própria Constituição Federal de 1988. A Usucapião não nasce de um ato voluntário entre as partes, mas da posse prolongada de um bem, sem oposição do proprietário originário, e depende do cumprimento de diversos requisitos estabelecidos em lei, a depender da modalidade em que se enquadra o caso concreto. É considerada uma forma de aquisição originária, pois não há uma transferên-

cia de propriedade de um titular para outro, e sim a aquisição do domínio sobre o bem pela posse contínua e incontestada.

A transferência dos bens do falecido para os seus herdeiros se dá automaticamente com a abertura da sucessão e a realização do inventário e da partilha. O direito sucessório também é uma forma de aquisição da propriedade e a sua regulamentação tem a função essencial de permitir a continuidade dos direitos patrimoniais após a morte, respeitando o desejo do falecido, se houver testamento ou as disposições legais sobre sucessão.

Ao relembrar os poderes inerentes à propriedade e as formas legais de adquiri-la, quando há desejo de aquisição, torna-se ainda mais evidente a importância da regulamentação dos direitos reais sobre coisa alheia. As diversas maneiras de se exercer poder, parcialmente, sobre a propriedade de outra pessoa, precisam ser discriminadas com clareza por lei e em contrato, para efetivar o exercício adequado desses poderes e garantir a titularidade do bem ao seu proprietário.



LEITURA

Considere a leitura do texto *Anotações sobre o direito real de aquisição*, um material complementar aos estudos da seção, publicado pelo JusBrasil. Vale lembrar que a referida plataforma não corresponde a um espaço estritamente acadêmico, em que pese a sua importância para a comunidade jurídica.

Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/anotacoes-sobre-o-direito-real-de-aquisicao/1868757745>. Acesso em: 11 fev. 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente capítulo foi possível entender a importância dos direitos reais sobre coisa alheia no ordenamento jurídico brasileiro e como a sua evolução e aplicabilidade refletem um processo de adaptação às transformações sociais e econômicas.

Os direitos reais sobre coisa alheia permitem ao titular exercer alguns poderes de propriedade sobre bens de terceiros. Esses direitos são fundamentais para a segurança jurídica e a estabilidade nas relações patrimoniais, porque asseguram o uso e/ou a fruição de bens sem que haja a necessidade de transferência de propriedade, proporcionando, ao mesmo tempo, proteção aos direitos do proprietário.

O Código Civil de 2002, além de manter as principais espécies, extinguiu os menos usuais, como a enfiteuse, e introduziu novos institutos, como a superfície. Como visto, o direito de superfície, instituído no Código, distingue-se da enfiteuse por sua temporariedade, permitindo que o superficiário utilize um terreno para construir ou plantar, com a possibilidade de usufruir das benfeitorias feitas durante o período do contrato e não mais perpetuamente, como acontecia na enfiteuse, o que desestimulava o uso do instituto. A regulamentação da superfície pelo Código Civil e pelo Estatuto da Cidade reflete a adaptação da legislação às demandas urbanas e rurais.

Na mesma seção da superfície, observou-se o direito de servidão, que, por ser perpétuo e indissociável, permite que um imóvel seja utilizado para beneficiar outro, sendo mais flexível nas modalidades e finalidades.

Foi possível ver ainda os direitos reais de usufruto, uso e habitação, que também são exercidos sobre coisa alheia e que, apesar de compartilharem semelhanças, apresentam distinções importantes em sua aplicação e finalidade. O usufruto confere ao usufrutuário o direito de usar e fruir da coisa alheia; o uso é um direito mais limitado, que permite ao usuário apenas utilizar a coisa, sem perceber os frutos, exceto para suas necessidades familiares; e a habitação é uma modalidade específica de uso que visa conceder moradia gratuita e pessoal ao titular do direito.

Na quarta seção, o estudo se debruçou sobre os direitos reais de garantia: hipoteca, penhor e anticrese. Esses direitos sobre a coisa alheia desempenham um papel essencial no Direito Civil, proporcionando segurança ao credor quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pelo devedor. Essas garantias vinculam bens ao pagamento da dívida, sendo que a hipoteca é aplicada a bens imóveis e o penhor a bens móveis; a anticrese, por sua vez, envolve a posse de um imóvel para que o credor receba os frutos gerados até a quitação da dívida.

Por fim, foi possível aprender sobre os direitos reais de aquisição, que se referem à forma como a posse ou propriedade de bens é transferida ou adquirida. O Código Civil de 2002 estabelece diversas modalidades para garantir essa transferência, como a compra e venda, a doação, a Usucapião, a herança e a adjudicação compulsória, cada uma com requisitos específicos para a validade da aquisição.

Restou evidente, pela construção do presente capítulo, que os direitos reais exercidos sobre coisa alheia, independentemente de sua forma ou classificação, são de extrema importância no estudo dos direitos reais, que tratam das relações entre pessoa e coisa. Os bens têm regulamentação necessariamente complexa no Direito brasileiro, com vias de garantir o direito à propriedade e todas as suas nuances. Por isso, é essencial ao jurista estar sempre atualizado sobre o tema.

ATIVIDADES



Atividade 1



Quais são as principais formas de servidão previstas no ordenamento jurídico brasileiro? Aponte-as e explique-as de modo simples.



Atividade 2



Conceitue os direitos reais sobre coisa alheia de usufruto, uso e habitação, apontando as suas principais semelhanças e diferenças, com base no ordenamento jurídico brasileiro.



Atividade 3



Discorra brevemente e de modo simplista sobre os direitos reais de garantia, apontando as espécies e principais características de cada um, com base no Código Civil vigente.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 fev. 2024.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA, V. F. R. M. *Novo curso de Direito Civil: direitos reais*. São Paulo: SRV, 2024. v. 5.

GOMES, O. *Direitos Reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012.

LÔBO, P. *Direito Civil: coisas*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

TARTUCE, F. *Direito Civil: direito das coisas*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 4.

VENOSA, S. S. *Direito Civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. v. 4.

Outros temas em Direitos Reais

O último capítulo desta obra se debruçará no estudo de outros temas de direitos importantes e complexos. Para o jurista e o estudante de Direito, entender a disciplina Direito das Coisas, que alcança a posse, os Direitos Reais e outros temas de intersecção, é crucial.

A análise das diversas formas de organização das relações patrimoniais, da posse e da propriedade, especialmente em contextos urbanos cada vez mais densos e dinâmicos, revela a importância do estudo aprofundado de temas como o direito de vizinhança, condomínio, direito de laje e as concessões do Poder Público.

A capacidade de interpretar e lidar com esses assuntos, com suas particularidades jurídicas e impactos sociais, é essencial para quem busca atuar na área do Direito de modo competente e consciente das transformações contemporâneas.

Ao longo deste capítulo, serão abordados tópicos que refletem a complexidade das relações que envolvem bens, no direito contemporâneo, e a necessidade de proteção patrimonial por meio das normas de direitos reais.

O primeiro deles, o direito de vizinhança, trata da convivência entre os proprietários ou possuidores de imóveis situados em um mesmo entorno, sejam limítrofes ou não, regulando aspectos que envolvem o uso do espaço comum, os limites de cada vizinho e as responsabilidades com relação ao bem-estar coletivo.

Em seguida, o estudo do condomínio geral e do condomínio edifício será desenvolvido, apontando as peculiaridades dessas modalidades de organização da propriedade, seus desafios e a gestão das áreas comuns.

A questão do condomínio em multipropriedade, que ganha relevância no cenário atual, merece tópico próprio e será tratada como uma alternativa ao modelo tradicional, especialmente no contexto do mercado imobiliário e do turismo, visto que se trata de um modelo que envolve o tempo de uso por proprietário.

O direito de laje, instituto muito comum na sociedade brasileira, ganhou um importante espaço jurídico, alinhando-se à realidade social do país, que surge como resposta ao crescimento das áreas urbanas e à necessidade de soluções habitacionais. O direito de laje será explorado em suas implicações legais, econômicas e sociais.

Por fim, serão abordadas as concessões do Poder Público, com ênfase na concessão de uso especial para fins de moradia e na concessão de direito real de uso, instituições que têm ganhado importância no ordenamento jurídico, especialmente no que tange à regularização fundiária e à promoção da moradia para a população de baixa renda.

Esses temas oferecem uma visão abrangente e atual sobre a dinâmica da posse, da propriedade e dos demais direitos reais existentes no ordenamento jurídico brasileiro. O estudo

detalhado desses assuntos, portanto, não só contribui para a formação do jurista, mas também para a compreensão das questões contemporâneas que afetam diretamente o direito à moradia e à convivência harmoniosa no espaço público e privado.



Objetivos de aprendizagem

Com o estudo deste capítulo, você será capaz de:

- aprender os limites do uso abusivo da propriedade para evitar conflitos entre vizinhos;
- aprender sobre as regras de condomínio geral e edifício; os direitos, os deveres; as responsabilidades;
- compreender o tema condomínio multipropriedade, suas vantagens, desvantagens e regras jurídicas;
- conhecer o direito de laje, a lei que regulamenta o tema e a sua aplicabilidade prática;
- conhecer as concessões de uso de moradia concedidas pelo Poder Público.

5.1 Direito de vizinhança

► Vídeo



O direito de vizinhança trata-se de uma limitação ao direito de propriedade, decorrente da relação com outros proprietários de imóveis próximos, cujo exercício dos direitos e poderes também se limitam. Os limites impostos aos vizinhos, uns em relação aos outros, pautam-se na necessidade de construção de um espaço comum respeitoso e harmônico e um espaço individual protegido em sua segurança e saúde.

Gagliano e Pamplona Filho (2024, p. 381) explicam que “os direitos de vizinhança traduzem um conjunto de normas e princípios que disciplina a convivência pacífica e harmoniosa entre vizinhos, visando a permitir o equilíbrio entre o individual e o coletivo”.

Os direitos inerentes à propriedade sofrem limitações, primeiro pela função social da propriedade, segundo pelo direito de vizinhança. Os direitos e poderes inerentes à propriedade podem ser exercidos e os imóveis usados livremente pelo proprietário, desde que o seu comportamento não interfira na segurança, na saúde e no sossego dos vizinhos.

O direito de vizinhança visa evitar confrontos, não somente na esfera cível, mas de prejuízos de qualquer seara, ao indivíduo vizinho ou à coletividade.

É comum e frequente encontrar em jornais de grande circulação notícias de conflitos entre vizinhos. São conflitos de todos os tipos que, em razão do desrespeito dos limites impostos pelas regras legais e sociais, geram desconforto e desfechos indesejados.

O direito de vizinhança está regulamentado a partir do artigo 1.277 do Código Civil, no qual é possível encontrar regras sobre o uso (a)normal da propriedade; como lidar com árvores limítrofes; passagem forçada e passagem de cabos e tubulações; acesso e uso de água; limite entre prédios e direito de tapagem; e o direito de construir.

Todos esses temas, que compõem as regras civis mínimas do direito de vizinhança, foram pensados pelo legislador a partir de situações fáticas concretas que ocorrem recorrentemente nas cidades brasileiras.

O Código Civil debruça-se a responder à pergunta: “Quem é o vizinho?”. Trata-se apenas do confrontante (aquele que ocupa o imóvel ao lado) ou não? Pelo Código Civil, vizinho é todo aquele que pode ser prejudicado pelo comportamento do proprietário nas proximidades do imóvel e não apenas os confrontantes.

A literatura jurídica classifica as interferências causadas pelos vizinhos como:

- **Ilegais:** decorrentes da própria ocorrência de um ato ilícito, não permitido por lei. Exemplo: atear fogo em lixo, atear fogo em lote.
- **Abusivas:** o proprietário está atuando no exercício do seu direito, previsto em lei, não ilícito, mas ultrapassa os limites. Exemplo: som alto.
- **Lesivas:** são autorizados/legitimados pelo Poder Público, mas o exercício da atividade causa prejuízos à saúde, segurança ou sossego. Exemplo: prédio tão torto que está encostando no outro; acúmulo de pessoas nas ruas em festas; indústrias etc.

Três fatores caracterizam a anormalidade sugerida pelo Código Civil de 2002:

1. **Excesso:** o próprio som alto.
2. **Teoria da pré-ocupação:** quem chegou primeiro.
3. **Localização:** existem bairros residenciais, comerciais, industriais, mistos etc. Cada bairro exige seu fator específico de interferência para concretizar normalidade ou anormalidade.

Pensando nas interferências anormais que podem ser praticadas por alguns proprietários em prejuízo dos vizinhos, o próprio Código Civil apresentou possíveis soluções. Para tanto, criou uma escala de quais comportamentos são toleráveis e quais são intoleráveis, sendo eles: tolerável; intolerável, passível de redução; intolerável, completamente/integralmente; e intolerável, porém de interesse social.

Para o comportamento **tolerável**, naturalmente, viver em sociedade é sofrer interferências. Não é possível viver em sociedade, especialmente em centros urbanos, onde se tem muitos vizinhos, e não sofrer interferências. A interferência natural proveniente da vida em sociedade não poderá ser sanada pelo direito, tem que ser suportada por todos. Exemplos de comportamento que são considerados toleráveis: som moderado, latido de cachorro, choro de criança etc.

Para o **intolerável, passível de redução**, é possível pleitear a mudança de comportamento, inclusive com auxílio de direito e de forças policiais a fim de minimizar a interferência. Exemplo: bares, cultos religiosos e outras atividades que extrapolam som e horário.

Para o **intolerável, completamente/integralmente**, por meio de ação judicial, o juiz pode determinar o fechamento, o isolamento do local, cessando completamente a atividade. Exemplo: bares, cultos religiosos e outras atividades que extrapolam som e horário, e mesmo com a tentativa de comunicação pela vizinhança não há mudança de comportamento.

Por fim, o **intolerável, porém de interesse social**, não há direito do vizinho de propor ação judicial para querer que a atividade cesse, tendo que encontrar forças de tolerar a interferência. Exemplo: abertura de uma

avenida atrás de casa, gerando poeira ou barulho de trânsito.

O direito de vizinhança pode ser assegurado por meio de ações judiciais previstas na legislação vigente. Veja algumas:

- **Ação cominatória:** visa obrigar o vizinho a cessar a interferência, sob pena de pagamento de multa.
- **Ação indenizatória:** quando o dano já ocorreu.
- **Ação de dano infecto:** visa corrigir problemas em construções com risco de danos, permitindo ao juiz determinar adequações, demolição ou exigir caução para prejuízos futuros.

Sobre as árvores limítrofes, o tema está regulamentado entre os artigos 1.282 e 1.284 do Código Civil. Quando uma árvore estiver inteiramente em uma propriedade, pertence àquele proprietário, mas se estiver em uma linha limítrofe, pertence aos dois proprietários vizinhos. Por exemplo, se uma árvore valiosa for cortada, deverá ser dividida entre os dois.

Com relação aos ramos, raízes e frutos, depende se é pendente ou não. Se for pendente pertencente aos dois, se naturalmente cair, passa a ser do vizinho em cuja propriedade o fruto caiu. Se o proprietário não cortar os ramos de sua árvore e o vizinho for prejudicado, pode fazê-lo, inclusive ficar com os frutos, caso esse ramo possua frutos.

Se os frutos caem naturalmente em propriedade pública, por exemplo, em uma praça, continuam pertencendo ao proprietário da árvore.

Quanto à passagem forçada, prevista no artigo 1.285 do Código Civil, o vizinho vai ser obrigado, por determinação judicial, a conceder ao outro vizinho a passagem, por

dentro de sua propriedade. Isso porque o imóvel daquele que precisa passar pela propriedade de outrem está encravado. Diz-se que houve o encravamento da propriedade quando o acesso só é possível pela propriedade alheia.

Assim, encravamento é quando o imóvel não tem acesso a qualquer via pública (rua, estrada, rodovia, porto etc.). Nesse caso, essa propriedade está encravada e para acessá-la é preciso passar pela propriedade de outrem. É diferente de um acesso difícil, porque é de fato inacessível.

Só se fala em passagem forçada quando o vizinho não admite a passagem por “ato de mera tolerância”.

Nesse ponto, é importante dizer que passagem forçada é diferente de servidão de passagem. A diferença é que a passagem forçada só existe em caso de encravamento absoluto e natural do imóvel, por exemplo, a casa do meio, que não tem acesso direto à via principal. A servidão de passagem é um direito real, ou seja, ficará registrada na matrícula do imóvel e pode ser feita por mera conveniência, por meio de acordo e não de necessidade absoluta.

Também é forçada a passagem de cabos e tubulações, prevista nos artigos 1.286 e 1.287 do Código Civil, porque um proprietário é obrigado a suportar em caso de necessidade do vizinho.

Por exemplo, um gasoduto que passa por propriedades rurais, em decorrência de utilidade pública. Essas propriedades foram todas indenizadas pela desvalorização sofrida, mas não podem impedir que o cabeamento e a tubulação do gasoduto passem por suas propriedades.

Sobre as águas em direito de vizinhança, cuja previsão está entre os artigos 1.288 e

1.296, para o Direito existem duas espécies de águas: águas pluviais, captadas das chuvas; e águas nascentes (observação: no Brasil, pelo Código de Águas, toda água decorrente de nascente é água de domínio público. As nascentes sempre dependerão de licença ambiental para sua utilização).

As regras do Código Civil, em geral, estão mais relacionadas às águas pluviais. As propriedades são divididas em “prédio superior” e “prédio inferior”. A água da chuva cai no prédio superior e escoar/escorre para o prédio inferior. Sobre *prédio*, leia-se *propriedade*.

O Código Civil diz que o proprietário do prédio inferior é obrigado a suportar o que cai, naturalmente, do prédio superior. Os proprietários podem captar artificialmente essas águas para uso próprio, com a construção de barragens, piscinas, açudes etc. No entanto, a captação pelo prédio superior não pode prejudicar o prédio inferior. Nesse caso, ele terá direito a uma indenização pelo agravamento do escoamento da água.

O artigo 1.290, do Código Civil, aponta para a servidão das águas supérfluas, que é a sobra da água captada pelo prédio superior. Essa sobra pode ser usada pelos proprietários dos prédios inferiores. O proprietário do prédio superior é proibido de poluir as águas captadas de modo que o prédio inferior seja prejudicado por essa poluição. Por exemplo, depósito de excrementos no prédio superior, de modo que a água que escoar chegue inutilizável no prédio inferior.

O artigo 1.293, do Código Civil, diz sobre a servidão de aquedutos. Já foi visto que a servidão é diferente de passagem forçada. A servidão é uma forma de que um prédio, para ter maior utilidade e sofrer uma valo-

rização, e poder usufruir de algumas condições, sirva-se de outro imóvel/outro prédio. Não é para dar utilidade, e sim para dar mais utilidade. No caso de servidão de aquedutos, pode-se melhorar o imóvel se passá-lo pela propriedade do vizinho, mas não é obrigatório aceitar, podendo concordar e ser indenizado.

Em se tratando de limites entre prédios (artigo 1.297 e seguintes, do Código Civil), as cercas e muros causam muitas confusões que, por vezes, chegam à esfera rural. Os limites, em geral, estão calcados em escritura pública, que descreve minuciosamente os requisitos de cada imóvel.

Se a linha limítrofe não estiver tão clara, como por uma não utilização temporal, haverá necessidade de reavivá-las. Quando isso é necessário, caberá ação demarcatória (artigo 569 e seguintes do Código de Processo Civil). Presume-se que essa linha demarcatória é de propriedade de ambos os vizinhos.

O direito de tapagem é o direito que o vizinho tem de cercar/tapar a sua propriedade. É na verdade um direito-dever, previsto no Estatuto da Cidade. É um direito de preservar a sua propriedade e um dever de garantir a segurança da coletividade e dar função social à propriedade.

Podem ser colocados tapumes especiais, quando há uma necessidade especial do vizinho para determinado tipo de tapume; por exemplo, duas propriedades rurais, geralmente divididas por cercas de arame comum. Mas, imagine que um dos proprietários tem uma criação de animais pequenos que carecem de tapume especial para proteger a sua criação. Nesse caso, deverá arcar sozinho, individualmente, com esse gasto.



IMPORTANTE

O tapume do Código Civil não é aquele material específico da construção civil, e sim a expressão utilizada para se referenciar a qualquer material utilizado para cercar uma propriedade. Se for construído na linha divisória, as despesas precisam ser divididas, já que o tapume pertencerá aos dois. Se um dos proprietários quiser construir exclusivamente na sua propriedade, será apenas dele.

Por fim, o direito real de vizinhança trata das construções. O direito de construir está previsto nos artigos 1.299 e seguintes do Código Civil. Uma construção pode gerar prejuízos aos vizinhos, desde prejuízos pequenos, como o barulho decorrente das obras, até desabamentos.

Em município com mais de 20 mil habitantes, é obrigatória a existência de um plano diretor que descreve os limites das obras. Mesmo que seja um município menor, a administração pública regulamenta essas atividades, inclusive quanto à licença (autorização) para construir. Mas muitas pessoas constroem ou reformam sem licença e, geralmente, nessas situações surgem os danos aos vizinhos. Aplica-se, primeiramente, a legislação municipal (local), e somente subsidiariamente aplica-se o Código Civil.

O artigo 1.300 do Código Civil encarrega-se de normatizar sobre as águas e beiras no direito de vizinhança. O escoamento artificial tem que acontecer dentro do próprio imóvel, sendo vedado cair no imóvel vizinho, podendo levar ao pedido judicial de reconstrução da obra. Se o prejuízo já tiver sido causado, é possível pedir indenização.

O artigo 1.301 do Código Civil afirma que “é defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terra-

ço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho”. Essa proibição diz respeito ao chamado *devassamento da propriedade vizinha* e comporta exceção. Permitem-se pequenas aberturas de luz fora do limite estabelecido. 10 cm de largura por 20 cm de comprimento, desde que estejam construídas a dois metros da superfície.

Um tema também importante tratado pelo direito civil é a parede divisória (artigo 1.305 do Código Civil). Parede é o elemento estrutural do próprio imóvel, diferente de tapume. A parede pode ser construída na linha divisória.

Por fim, o artigo 1.313 do Código Civil diz que é permitido o uso do prédio vizinho, em situações específicas, desde que repare eventuais danos. O vizinho deve autorizar e marcar horário. Caso o vizinho não autorize, é possível ingressar com a ação judicial para determinação da autorização do vizinho.



LEITURA

Para aprofundar seus conhecimentos sobre as questões jurídicas envolvendo relações de vizinhança, recomendamos a leitura do material *Relações de Vizinhança: a palavra do STJ quando os problemas moram ao lado*. Publicado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), o texto aborda casos e interpretações da Corte sobre conflitos comuns entre vizinhos, como o uso de propriedades, limites de tolerância e direito de passagem.

Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2019/Relacoes-de-vizinhanca-a-palavra-do-STJ-quando-os-problemas-moram-ao-lado.aspx>. Acesso em: 4 fev. 2025.

5.2 Condomínio

▶ Vídeo



A palavra *condomínio* expressa o exercício do direito de propriedade por duas ou mais pessoas sobre uma mesma coisa. Ou seja, é a co-titularidade da propriedade. Não se trata exclusivamente de condomínio edilício. Assim, quando duas ou mais pessoas são proprietárias em comum de uma mesma coisa, exercendo conjuntamente os quatro direitos inerentes à propriedade, possuem condomínio.

Esse condomínio pode surgir da vontade das partes ou de patrimônio deixado por *de cujus* em inventário (fato de terceiro e determinação pela própria lei). Segundo Maria Helena Diniz (2018, p. 249), no condomínio:

“

concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorrem com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto.

”

Uma vez constituído o condomínio, independentemente de forma, o seu exercício com relação às despesas, aos trabalhos e aos benefícios, exige uma comunhão entre os condôminos.

Existem aspectos históricos importantes para compreender a forma como os direitos condominiais se aplicam na contemporaneidade. No Direito Romano, em princípio, não se admitia que mais de uma pessoa exercesse o direito de propriedade sobre a mesma coisa – a propriedade pertencia exclusivamente ao chefe da família. No entanto, ao falecer, a sucessão hereditária definia a divisão da propriedade. Assim, os condôminos exerciam o direito de propriedade ao mesmo tempo, em quotas ideais sobre a coisa indivisa.

No Direito Germânico, o condomínio era compreendido como uma comunhão de mão comum, ou seja, um direito conjunto de exercer domínio sobre a coisa, cuja origem estava na comunhão familiar. Diferente da concepção romana, não existia a noção de quotas ideais, pois todos os proprietários exerciam o direito de propriedade sobre o todo, de maneira indivisível. Isso significava que nenhum condômino podia vender, gravar sua parte ou solicitar a divisão da coisa comum. Um exemplo desse modelo era a copropriedade decorrente da comunhão universal de bens no casamento.

O Direito brasileiro aderiu à tradição romana de fração ideal com traço germânico de comunhão decorrente do casamento, ou seja, todos os bens pertencem aos dois, sem determinação de quotas e sem possibilidade de se desfazer, enquanto durar o casamento.

A classificação do condomínio pode ser quanto à origem, quanto ao objeto e quanto à forma. Quanto à origem, subdivide-se em:

- Convencional
- Incidente
- Legal

Convencional também pode ser chamado de *voluntário*. É aquele em que duas ou mais pessoas optam por adquirir a propriedade de um bem e exercer, de modo conjunto, os quatro poderes inerentes à propriedade – usar, gozar, dispor e reivindicar. Também pode ocorrer quando, tendo recebido um bem em comunhão, os condôminos decidem manter essa forma de propriedade, em razão das vantagens que ela pode oferecer.

Incidente também pode ser chamado *furtivo* ou *eventual*. É aquele que é constituído a partir de um fato de terceiro. Exemplo: testamento ou contrato de doação.

Por último, **legal**, que também pode ser chamado *necessário* ou *forçado*. A lei obriga uma pessoa a ser proprietária de uma coisa em comunhão com outra pessoa. Por exemplo, o direito de vizinhança; a linha que determina o limite entre dois territórios é de propriedade de ambos. Outro exemplo: uma cerca que divide dois imóveis está instalada na linha divisória, então, é propriedade de ambos.

Quanto ao objeto, o condomínio pode ser universal ou particular. Universal refere-se ao todo da propriedade, à extensão total do imóvel. Particular, que também pode ser chamado de *singular*, restringe-se a uma parcela em particular, na proporção de seus quinhões, de suas cotas-partes.

Quanto à necessidade, o condomínio pode ser ordinário ou permanente. Ordinário, também chamado *transitório*, atende à vontade dos condôminos enquanto houver conveniência e necessidade. Permanente é quando a necessidade for duradoura, por exemplo, uma parede que divide dois imóveis

urbanos. Enquanto existir aquela edificação é preciso existir a parede que o divida, tornando-se impossível extinguir o condomínio.

Quanto à forma, o condomínio, que é tema de propriedade, recebe a mesma classificação dos casos de composses, ou seja, pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*.

O condomínio *pro diviso* é aquele em que, de fato, é possível enxergar a divisão que existe juridicamente. Ou seja, cada proprietário explora uma parte do imóvel. O *pro indiviso* é um imóvel com dois ou mais proprietários, e juridicamente existe uma divisão, mas na prática todos podem explorar a totalidade do bem.

Se em uma situação existem duas ou mais pessoas proprietárias sobre uma mesma coisa e não sendo proprietário sobre a totalidade, subentende-se que cada um tem uma cota ideal, uma cota-parte. É possível saber qual é a cota ideal de cada condômino observando a escritura pública do imóvel, que é o título constitutivo da propriedade. Essas cotas não precisam ser idênticas. É possível um condomínio entre alguém que possui uma cota maior e alguém que possui uma cota menor.

O Código Civil também estabelece os direitos e os deveres dos condôminos. Esses direitos e deveres aplicam-se nas relações internas, ou seja, dos consortes entre si, e nas relações externas, isto é, entre os condôminos e terceiros.

Nas relações internas, aquelas dos condôminos entre si, cada consorte (expressão utilizada para definir aquele que divide a coisa com outra pessoa) pode usar a coisa conforme seu destino e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão (artigo 1.314, 1ª parte, do Código Civil); também, deve utilizar a coisa de forma a atender uma função/utilidade.

Cada condômino pode alhear a respectiva parte indivisa, respeitando o direito preferencial reconhecido aos demais consortes (artigo 1.314, 2ª parte, do Código Civil), ou seja, cada condômino pode então alienar (vender) a sua cota-parte, mesmo se tratando de uma coisa indivisa, mas ao condômino cabe o direito de preferência, assim como acontece no contrato de locação. Ao condômino é dado o direito de comprar nas mesmas circunstâncias, sob pena de anular esse negócio jurídico e, inclusive, perder a coisa com a possibilidade da adjudicação compulsória daquele condômino prejudicado.

Cada consorte tem o direito de gravar a parte indivisa (artigo 1.314, parte final, do Código Civil). Gravar é oferecer a parte como garantia, por exemplo. É possível que se faça, mas apenas com relação a sua cota parte. Vê-se o dispositivo na íntegra:

“

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

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

”

Sobre as dívidas, o Código Civil (artigo 1.318) determina que se uma das pessoas do condomínio contrair dívida que se aproveite a todos da comunhão e durante a própria comunhão, essa pessoa deverá responder, pessoalmente, pelo compromisso assumido, mas poderá propor contra os demais condôminos uma ação regressiva para reaver os prejuízos.

Nas relações externas, aquelas praticadas entre os condôminos e terceiros, cada condômino pode reivindicar de terceiro a coisa comum entre eles, individual e independentemente, e sem necessidade do consentimento dos demais. É isso que dispõe o artigo 1.314 do Código Civil.

Perante terceiros, é como se a propriedade fosse exercida por uma pessoa só. Todos têm o direito de defender o condomínio na sua integralidade, na sua totalidade. E a nenhum condômino é lícito, sem prévia anuência dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranho. Por exemplo, empréstimo ou contrato de locação somente com a anuência de todos.

O Código Civil também apresenta disposições importantes sobre a condução da administração do condomínio. Essas previsões estão entre os artigos 1.323 e artigo 1.326 da Lei Civil.

Os próprios condôminos podem administrar esse condomínio, pessoal e conjuntamente; ou podem escolher entre eles um responsável por representar e dirigir a utilização daquele condomínio; ou podem, ainda, com a anuência de todos, contratar um terceiro para que faça a administração. Por exemplo, dois ou mais herdeiros e nenhum com interesse direto no manejo ou administração de um imóvel rural.

O condomínio, assim como toda instituição jurídica, pode ser extinto. De acordo com artigo 1.320 do Código Civil, a extinção de um condomínio é possível sempre que os condôminos não tiverem mais interesse naquele direito de propriedade, bastando que um assim deseje. Pode acontecer amigavelmente ou judicialmente.

Não significa, necessariamente, o desejo de alienar a coisa e sim dividir a matrícula do imóvel, para que se tornem imóveis

diferentes. É divisão da coisa de maneira plena e exclusiva.

Entre as espécies de condomínio previstas no ordenamento jurídico brasileiro, uma que se destaca é o **condomínio edilício**, disposto no artigo 1.331 e seguintes do Código Civil.

Essa espécie segue o conceito de condomínio em geral, ou seja, é a possibilidade de divisão do direito de propriedade por duas ou mais pessoas, mas há uma caracterização mais pontual e específica do que no condomínio em geral.

Existe lei especial para regulamentar o tema, a Lei n. 4.591/1964, sendo que o Código Civil se aplica subsidiariamente. O condomínio edilício geralmente recai sobre uma edificação em que vive uma quantidade maior de pessoas do que no condomínio em geral, sendo que cada pessoa pode exercer poderes inerentes à propriedade sobre uma parte especificamente. O autor Orlando Gomes (2012, p. 235) explica que:

“a divisão de um edifício em apartamentos, salas, conjuntos ou andares é admitida juridicamente sob forma em que se combinam regras da propriedade individual e do condomínio. A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa.

Para se constituir um condomínio edilício, ele precisa ser criado, elaborado, aprovado e registrado a partir de uma convenção condominial (artigo 1.333 do Código Civil), que se trata do documento que configura um ato de constituição desse condomínio, no qual constarão todas as informações importantes, como a quantidade de unidades e qual a sua destinação (residencial ou comercial). A convenção possui força coercitiva, inclusive para os futuros condôminos, cujo descumprimento pode gerar responsabilidades previstas em lei especial e no Código Civil. Veja o que diz o artigo 1.333 do Código Civil:

“ Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Dois terços das frações ideais correspondem ao total de votos, sendo que cada unidade tem direito a um voto. Isso é importante nos casos em que um mesmo condômino é proprietário de mais de uma unidade; ele terá direito de voto relativo ao número de frações ideais de que ele for proprietário. Também é importante porque o voto não é por número de moradores da unidade, e sim por unidade, representada pelo seu proprietário.

A convenção condominial é passível de ser alterada a qualquer tempo pelos condôminos, com exigência de 2/3 (dois terços) das frações ideais para aprovação.



IMPORTANTE

Para algumas especificações, sobretudo com relação à estrutura do condomínio, é exigido unanimidade. Exemplo 1: mudar a destinação da edificação. Era de apartamento, agora será de escritórios. Exemplo 2: mudar a fachada, a cor do prédio.

Essa convenção condominial deve conter o regulamento interno do condomínio, que dirá respeito ao dia a dia dos condôminos nas áreas comuns. Por exemplo: a piscina fecha às 22h; entrada de veículos permitida apenas com aviso na portaria etc. O regulamento interno do condomínio deve estar visível, para acesso e respeito dos condôminos.

Assim se dá a estrutura interna de um condomínio edilício: 1) Unidades autônomas, também chamadas de *integradas*. O proprietário/condômino tem direito de propriedade de maneira plena e exclusiva. 2) Partes comuns: espaço de lazer, jardim, portaria, rol de entradas etc. Poderá ser utilizada e exercida propriedade por todos os autônomos, que devem arcar com a divisão do custeio das despesas.

É possível que um condomínio geral exista dentro de um condomínio edilício. Isso ocorre quando uma unidade autônoma de um condomínio edilício pertence a dois ou mais proprietários, que devem seguir as regras do condomínio geral.

É importante conhecer os direitos e as obrigações dos condôminos. Outros podem ser incluídos na própria convenção do condomínio, conforme permitido pelo Código Civil.

O Código Civil estabelece direitos e deveres gerais nos artigos 1.335 e 1.336. São direitos do condômino, por força da lei geral: o uso, a fruição e a livre disposição de suas unidades; o uso das partes comuns do con-

domínio, de acordo com destinação e sem excluir ou prejudicar o uso pelos demais condôminos; a participação e o direito de voto nas deliberações da assembleia, desde que esteja quite com todos os deveres.

Estar quite com os deveres gerais, previstos no Código Civil, significa: contribuir para as despesas condominiais devidas pela sua unidade e fração ideal; não realizar obras que comprometam a segurança do prédio e dos demais condôminos; não alterar a fachada da edificação; dar à sua unidade a mesma destinação que tem toda a edificação – por exemplo, comercial ou residencial; não utilizar a sua unidade de modo que prejudique o sossego, a saúde e a segurança dos demais condôminos.



IMPORTANTE

Não tem direito de preferência para venda da unidade autônoma, em relação aos demais condôminos, diferentemente do que acontece no condomínio edilício.

As regras de administração do condomínio estão dispostas entre o artigo 1.347 e o artigo 1.356 do Código Civil. As principais regras que podem ser apontadas são: o mandato não pode exceder dois anos; o síndico não faz jus à remuneração se não estiver regularmente prevista; pode ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio; também pode ser empresas especializadas.

São deveres do síndico, além das que constarem na Convenção Condominial, os previstos no artigo 1.348 do Código Civil. Veja-se:



Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I – convocar a assembleia dos condôminos;
- II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora

dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX – realizar o seguro da edificação.

”

O síndico é quem detém os poderes de representação do condomínio, mas em casos de necessidades especiais, urgências e por mera liberalidade da assembleia, outra pessoa pode ser investida dos poderes de síndico. Apenas a assembleia pode investir outra pessoa em poderes de representação no lugar do síndico.

O próprio síndico pode, também, transferir a outra pessoa os poderes de representação ou as funções administrativas, total ou

parcialmente, desde que com a aprovação da assembleia.

A assembleia também possui diretrizes gerais que devem ser atendidas e respeitadas. O artigo 1.350 do Código Civil prevê a realização de uma assembleia geral ordinária anualmente, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção. Além disso, cabe à assembleia aprovar, por maioria dos presentes, o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, bem como eleger o substituto do síndico e alterar o regimento interno.

Percebe-se que as regras de condomínio e as regras específicas de condomínio edilício são essenciais para orientar e conduzir as relações entre coisas e proprietários diversos.



LEITURA

Recomenda-se a leitura de *O equilíbrio entre o direito de propriedade e a convivência harmônica nos condomínios*, pois se trata de notícia publicada pelo STJ sobre regras de condomínio edilício e sua aplicabilidade prática.

Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2019/O-equilibrio-entre-o-direito-de-propriedade-e-a-convivencia-harmonica-nos-condominios.aspx>. Acesso em: 24 jan. 2025.

5.3 Condomínio em multipropriedade

► Vídeo



O tema *condomínio em multipropriedade* foi incluído no Código Civil pela Lei n. 13.777/2018, que criou o artigo 1.358-B até o artigo 1.358-U.

A modalidade pode ser chamada também de *Time Sharing*, que em uma tradução livre seria *compartilhamento de tempo*. Como não se pode comprar pequenas frações de uma propriedade e usá-la simultaneamente com outros condôminos, compra-se frações de tempo. Cada adquirente se torna proprietário do bem para uso e fruição por períodos preestabelecidos.

O conceito de *condomínio em multipropriedade* está previsto no 1.358-C do Código Civil. É uma modalidade em que o condômino adquire uma fração de tempo para uso do bem, como alguns dias ou semanas de um imóvel (apartamento ou casa). Idealmente, são períodos de 7 dias, pela lei. E a finalidade é o uso por temporada e férias. Trata-se de uma propriedade periódica, sazonal.

Nas palavras de Maria Helena Diniz (2018, p. 267), que referencia Gustavo Tepedino, Monteiro Filho e Renteria,

“o sistema time sharing ou multi propriedade imobiliária é uma espécie condôminial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal). Possibilita o uso de imóvel (casa, apartamento, flat, chalé) em certos períodos ou temporadas, variando o preço conforme o tempo de sua utilização e temporada (baixa, média ou alta). Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios.”

O condomínio em multipropriedade foi, então, regulado pela Lei especial n. 13.777/2018, que inseriu o instituto no Código Civil Brasileiro. Por isso, no que tange ao direito de propriedade, é um tema inovador e que redefine o exercício dos poderes exercidos sobre bens imóveis, permitindo a divisão do tempo de uso de um imóvel entre diversos titulares.

Esse regime surge como uma proposta prática e econômica para quem deseja ter um imóvel de férias, sem precisar arcar com o custo total de sua aquisição e manutenção, especialmente nos períodos em que não estiver sendo usado ou gerando frutos como locação.

Conforme o artigo 1.358-C do Código Civil de 2002, a multipropriedade caracteriza-se pela divisão do imóvel em frações de tempo, nas quais cada titular tem direito de uso exclusivo do imóvel por um período determinado, de forma alternada com os demais proprietários.

O conceito está justamente na forma diversa de divisão do condomínio em relação a outras modalidades de propriedade conjunta, porque a divisão nos casos de multipropriedade sobre um bem imóvel ocorre de modo temporal.

Cada fração de tempo previamente estabelecida é indivisível, isto é, não se pode dividir ainda mais o tempo de uso entre os titulares. O período mínimo de cada fração de tempo é de sete dias, como dispõe o artigo 1.358-E, e pode ser fixo, flutuante ou misto, o que permite certa flexibilidade para os multiproprietários.

O imóvel objeto da multipropriedade é considerado indivisível (artigo 1.358-D do Código Civil), porque não se admite a divisão física do bem. Isso garante que a propriedade e a gestão do imóvel permaneçam inteiras, não sendo sujeitas a ações de divisão ou extinção de condomínio.

Além disso, o imóvel inclui não apenas o espaço físico, mas também as instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao uso dos multiproprietários, conforme divisão de tempo estabelecida. Isso assegura que todos os bens relacionados ao imóvel sejam utilizados conforme o contrato estabelecido, garantindo isonomia entre as titularidades.

A forma de constituição de multipropriedade ocorre por meio de um ato praticado entre vivos ou por testamento, como diz o artigo 1.358-F do Código Civil, que deve ser registrado em cartório de registro de imóveis.

A convenção de condomínio em multipropriedade deve existir para regulamentar a relação entre os multiproprietários e é nela que se estabelecem as condições de uso do imóvel, as regras para manutenção e os deveres de cada titular. Na convenção deve constar, por exemplo, as responsabilidades com relação à conservação e limpeza, a forma de rateio das despesas e a definição dos poderes e deveres dos multiproprietários, em respeito ao artigo 1.358-G do Código Civil.

Os direitos dos multiproprietários incluem o uso exclusivo do imóvel durante o período correspondente à sua fração de tempo, podendo também ceder sua fração para locação ou comodato ou alienar a fração. Percebe-se que, na sua fração de tempo correspondente, o proprietário pode exercer todos os poderes inerentes ao direito de propriedade: usar, fruir, dispor e reaver. Os multiproprietários podem, ainda, participar das assembleias do condomínio, desde que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

Esses direitos devem ser exercidos conforme as disposições gerais do Código Civil e as disposições especiais da convenção de condomínio, que estabelece regras adicionais sobre a ocupação do imóvel, como o número máximo de pessoas que podem utilizá-lo simultaneamente e as condições de acesso do administrador para manutenção do imóvel (artigo 1.358-I do Código Civil).

Além dos vários direitos mencionados, os multiproprietários também possuem

uma série de deveres. O principal dever é o pagamento da contribuição condominial, que deve ser realizada ainda que o titular renuncie ao uso do imóvel ou de suas áreas comuns, porque a propriedade da fração de tempo continua sendo sua, o que inclui obrigações e responsabilidades.

O multiproprietário é responsável por danos causados ao imóvel ou aos seus bens durante a sua fração de tempo, e deve manter o imóvel em condições adequadas de conservação e limpeza. A alteração ou modificação do mobiliário e dos equipamentos do imóvel também é proibida, conforme o artigo 1.358-J do Código Civil, além da obrigação de não utilizar o imóvel fora do período correspondente à sua fração de tempo. O descumprimento dessas obrigações pode resultar em multas e, em casos de reincidência, na perda temporária do direito de utilização da sua fração.

Quanto à administração do condomínio, a responsabilidade pela gestão do imóvel é atribuída a um administrador. Isso inclui a organização do uso pelas frações de tempo de cada proprietário e a manutenção, a elaboração e a prestação de contas do orçamento do condomínio. Esse administrador pode ser escolhido por votação, de forma consensual, entre os multiproprietários, ou pode ser uma pessoa designada no ato de constituição da multipropriedade (artigo 1.358-M do Código Civil).

O administrador também tem o dever de supervisionar a limpeza e a conservação do imóvel, bem como cuidar das obras necessárias para garantir manutenção do bem, assim como estabelecer um sistema de reservas financeiras para emergências e gerir a agenda de utilização das frações de tempo entre os coproprietários.

É importante, ainda, frisar a possibilidade de transferência das frações de tempo em condomínios em multipropriedade. Há previsão expressa no artigo 1.358-L do Código Civil. A transferência da fração pode ocorrer por ato entre vivos ou em decorrência de falecimento, já que a fração de multipropriedade é, como qualquer outro bem, objeto de herança. A transferência não depende da anuência dos demais multiproprietários, embora a convenção condominial possa estabelecer o direito de preferência para os outros titulares. A única obrigação é informar a transferência ao administrador, para que seja registrada no cadastro do condomínio.

A convenção do condomínio também pode estabelecer um limite máximo de frações de tempo que podem ser adquiridas pela mesma pessoa, com o objetivo de evitar que um único multiproprietário concentre a maior parte do tempo disponível no imóvel, porque assim o instituto da multipropriedade perderia o sentido. Essa limitação está prevista no artigo 1.358-H do Código Civil e tem como objetivo garantir uma utilização igualitária e equilibrada do imóvel entre os diversos proprietários.

Apesar de ser um regime que oferece flexibilidade e vantagens, como a redução de custos para o uso de imóveis de alto padrão, a multipropriedade também apresenta limitações. Uma delas é a impossibilidade de se fazer modificações na estrutura do imóvel. Além disso, a divisão do tempo de uso pode gerar conflitos entre os multiproprietários, especialmente com relação ao direito de escolha das frações de tempo e ao compartilhamento das despesas de manutenção, que devem ser equitativas; por isso a necessidade de ges-

tão administrativa clara e eficiente, bem como de regras de convivência.

Por fim, é importante destacar que o regime de multipropriedade não precisa ser adotado apenas em edificações inteiras, podendo ser implementado em unidades autônomas de condomínios edilícios. Isso amplia as possibilidades de seu uso em empreendimentos mistos, como hotéis e *resorts*. Nesse caso, a convenção de condomínio deve estabelecer regras claras sobre o uso das unidades e das áreas comuns, a forma de rateio das despesas e as condições para a realização de assembleias, conforme o artigo 1.358-O e artigo 1.358-P do Código Civil.

Resta explicado que o direito de condomínio em multipropriedade é uma alternativa interessante para quem busca ter um imóvel sem precisar arcar com os custos totais de sua aquisição e manutenção. O compartilhamento em multipropriedade é uma ótima opção, contudo, é essencial que todos os proprietários compreendam as características desse regime, seus direitos e deveres e as limitações impostas pela lei e pela convenção de condomínio, a fim de garantir uma convivência harmoniosa e a boa utilização do bem comum.



VÍDEO

O vídeo *Entrevista - Prof. Sylvio Capanema – Multipropriedade* trata-se de entrevista realizada pelo blog Direito Civil e Imobiliário em que o professor e autor Sylvio Capanema responde a perguntas e explica sobre o instituto da multipropriedade.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=jCLRCsXUazA>. Acesso em: 24 jan. 2025.

5.4 Direito de laje

▶ Vídeo



O direito de laje, assim como a multipropriedade, não está no texto originário do Código Civil, mas foi incluído por lei especial publicada posteriormente e recepcionada pela lei geral. Trata-se da Lei n. 13.465, de 2017, que incluiu no Código Civil o artigo 1.510-A até o artigo 1.510-E.

O direito real de laje é uma inovação no ordenamento jurídico brasileiro, ampliando as possibilidades de aproveitamento do espaço urbano e da propriedade. A introdução desse direito real no Código Civil Brasileiro objetiva organizar e formalizar o uso de espaços verticais em áreas urbanas, criando uma dinâmica jurídica para as construções que, anteriormente, já existiam na prática brasileira, mas careciam de regulamentação.

Esse direito real se refere à possibilidade de um proprietário de uma construção-base (prédio ou edificação) ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que outra unidade, a denominada *laje*, seja mantida de maneira autônoma, sem que haja necessidade de transferência de propriedade do solo. Gagliano e Pamplona Filho (2024, p. 795) ensinam que:

“ trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia, com amplitude considerável – mas que com a propriedade não se confunde –, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem. ”

São sujeitos envolvidos no direito de laje o dono do direito real de laje (quem detém o domínio da construção base) e o lajista (aquele que edifica na laje cedida).

Ainda de acordo com o artigo 1.510-A do Código Civil, o direito real de laje envolve o espaço aéreo ou subsolo de terrenos públicos ou privados, construídos em projeção vertical, criando uma unidade imobiliária autônoma. Essa autonomia é característica importante desse novo direito, porque garante que o titular da laje tenha o direito de usar, gozar e dispor de sua unidade, independentemente do titular da construção-base.

A laje deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis, gerando nova matrícula e novas obrigações. Isso gera obrigações distintas, por exemplo, pagamento de IPTU separadamente da construção-base.

É possível ter laje em condomínio edilício e, nesse caso, pela convenção, cada laje deve participar do rateio das despesas do condomínio. Mas vale lembrar que direito de laje é restrito, isto é, não abrange as áreas do terreno que não foram cedidas para a edificação, nem os espaços comuns do edifício que são destinados ao uso de todos os condôminos ou moradores, como o telhado ou as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade e outros serviços essenciais para o edifício.

A principal característica que difere o direito real de laje de outros direitos reais é que ele não implica a atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje, muito menos gera uma participação proporcional nas áreas já edificadas. Significa dizer que, mesmo tendo uma unidade autônoma e independente, o titular da laje não se torna proprietário do terreno ou de partes do edifício que não tenham sido especificamente cedidas para a constituição da sua unidade.

A laje é um espaço isolado do próprio terreno e das outras partes da edificação, por isso seu titular não tem direito a influenciar a estrutura ou a aparência do edifício como um todo, sendo essa uma limitação importante desse direito real.

O extenso artigo 1.510-A do Código Civil diz, ainda, que a constituição do direito real de laje não exclui os encargos e tributos incidentes sobre a sua unidade. O titular da laje é responsável pelo pagamento dos tributos relacionados à sua unidade imobiliária (impostos, taxas e contribuições que incidam sobre a propriedade da laje). Isso só é possível a partir do supramencionado registro em cartório de imóveis, que cria uma matrícula separada para a laje, esteja edificada ou não.

A manutenção da laje e a conservação de suas instalações também são responsabilidade do titular, com a possibilidade de o titular da construção-base e o titular da laje compartilharem as despesas necessárias à conservação das partes que servem às partes comuns da edificação; para tanto, é importante elaboração de contrato, que pode ser verbal ou escrito.

Pode haver mais de um direito real de laje na mesma construção base, chamada *co-laje* (artigo 1.510-A, §6º do Código Civil). O dono da construção base precisa dar autorização expressa para a construção de

cada laje (pode ser gratuita ou expressa, a lei não diz).

Em outras palavras, na possibilidade de constituição de um sucessivo direito sobre as lajes o titular de uma laje pode, com a autorização expressa do titular da construção-base e das demais lajes, ceder sua unidade para que uma nova laje seja erguida sobre a sua.

Esse processo de verticalização das construções se alinha com as necessidades de expansão urbana, permitindo o uso mais eficiente do espaço disponível, especialmente em áreas de grande adensamento populacional. Sempre válido lembrar que a verticalização é um processo que já existia na prática social e que o direito de laje, incluído no Código Civil, pela publicação de lei especial, veio apenas para regulamentar o tema.

Para que o direito de co-laje seja instituído, é fundamental que sejam respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas da localidade, o que garante que as novas construções ou ampliações não prejudicarão a segurança e a organização urbana.

Havendo mais de uma laje, o proprietário da construção base deverá respeitar o direito de preferência no caso de alienação, e vice-versa. A “primeira preferência” será para a laje mais próxima da sua.

Importante lembrar que, nos casos de co-laje, o titular da laje não está isento de responsabilidades. O artigo 1.510-B do Código Civil veda expressamente ao titular da laje prejudicar os demais com obras novas, ou deixar de fazer reparações de segurança, ou que alterem a linha arquitetônica do edifício. Esse dispositivo tem como objetivo preservar a integridade estrutural do edifício e a manutenção de sua harmonia estética.

A legislação também proíbe intervenções que possam afetar as partes comuns do edi-

fício, ou seja, aquelas que são utilizadas por todos, como o telhado, o *hall* ou a fachada, visando garantir que as alterações feitas pelo titular da laje não comprometam a segurança coletiva e a estética do conjunto.

Outro aspecto importante do direito real de laje, já mencionado anteriormente e que vale a pena ser explorado, é a questão da preferência na alienação. O artigo 1.510-D do Código Civil prevê que, em caso de venda de uma unidade sobreposta, os titulares da construção-base e da laje têm direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições com terceiros. Significa dizer que, caso o titular da laje deseje vender sua unidade, o proprietário da construção-base tem a prioridade para adquiri-la.

Esse direito de preferência é fundamental para a preservação do equilíbrio entre os direitos dos proprietários da construção-base e os das lajes, evitando que um possa ser prejudicado pela venda sem o conhecimento ou consentimento do outro.

Além disso, o titular da construção-base ou da laje que não for informado sobre a alienação pode, dentro de um prazo determinado, exercer o direito de aquisição da parte vendida, desde que deposite o valor correspondente à transação.

A ruína da construção-base, prevista no artigo 1.510-E do Código Civil, é outro fator relevante no regime do direito real de laje. Caso a edificação que serve de base para as lajes sofra um colapso, o direito de laje é extinto, exceto em duas exceções: 1) se o direito real tiver sido instituído sobre o subsolo, ou 2) se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

A regra anterior tem como objetivo principal proteger os titulares da laje em situações de falência estrutural, garantindo que o direito de laje se mantenha válido enquanto

possível, ou que seja restaurado após a reconstrução da edificação.

Com relação à divisão das despesas de conservação e manutenção, o artigo 1.510-C do Código Civil estabelece que os custos com as partes comuns do edifício, como a estrutura e as instalações elétricas e de encanamento em geral, devem ser compartilhados entre o titular da construção base e o titular da laje. O compartilhamento das responsabilidades financeiras visa garantir que todos os envolvidos no uso do edifício contribuam para sua manutenção e preservação, criando um equilíbrio entre os direitos e deveres de quem ocupa ou usa as diferentes partes da construção.

O direito real de laje representa um avanço no ordenamento jurídico, visto que, na prática, esses processos de verticalização e uso comum de construções-base já ocorriam. A regulamentação desse direito permite o uso mais eficiente do espaço urbano, especialmente em áreas de grande adensamento populacional.

A implementação do direito de laje ainda encontra desafios, já que quem o detém e o pratica muitas vezes não quer encarar os custos e as obrigações de sua regularização, como prevê a lei. Por isso, a sua implementação efetiva exige uma adaptação tanto dos profissionais do direito quanto dos órgãos públicos, para garantir que o direito seja exercido de forma segura, justa e compatível com o planejamento urbano local.



VÍDEO

O vídeo *Direito Real de Laje (Direito Civil): Resumo Completo* trata-se de resumo complementar aos estudos da presente seção, em forma resumida de mapa mental desenhado.

Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=zPUzpkRLly4>. Acesso em: 24 jan. 2025.

5.5 Concessões do Poder Público

▶ Vídeo



Os direitos reais de concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e os direitos oriundos da imissão provisória na posse são institutos importantes no ordenamento jurídico brasileiro, previstos no Código Civil de 2002 e em legislações especiais como a Lei n. 11.481/2007 e a Lei n. 14.620/2023.

Esses direitos têm como finalidade garantir a utilização de bens públicos e privados para fins específicos, como moradia e desenvolvimento de atividades comunitárias, estabelecendo um regime jurídico diferente da propriedade, mas que garante e protege os direitos das pessoas que precisam de moradia. Para Gagliano e Pamplona Filho (2024, p. 774):

“ a concessão de direito real de uso para fins de moradia e a concessão de direito real de uso [...] são reguladas por legislação especial 366 e são institutos com forte repercussão no Direito Administrativo. Há, sem dúvida, em seus respectivos regramentos, a projeção do princípio da função social da posse.

”

Cada um desses direitos possui características próprias, mas todos compartilham do mesmo conceito, que envolve a concessão para uso de uma coisa alheia, com finalidades, especialmente moradia.

A **concessão de uso especial para fins de moradia**, prevista pela Lei n. 11.481/2007, que inseriu o instituto no Código Civil, é um direito real que tem como objetivo garantir o uso de imóveis pertencentes à União, aos estados, ao Distrito Federal ou aos municípios por pessoas que não possuam moradia.

O uso especial para fins de moradia foi criado justamente para atender a essa necessidade de dar um lugar para as populações em situação de vulnerabilidade viverem com dignidade. Aplica-se muito às populações que vivem em áreas urbanas em processo de ocupação.

O artigo 2º da Lei n. 11.481/2007 determina que aquele que recebe a concessão (o concessionário) tem direito ao uso exclusivo do bem para moradia, desde que atenda aos requisitos legais. Fica garantida a estabilidade no imóvel por prazo indeterminado enquanto o concessionário mantiver sua condição de necessidade habitacional.

Vale ainda lembrar que essa concessão está vinculada à função social da propriedade e que o direito de uso é condicionado ao cumprimento de deveres e responsabilidades, como o pagamento de tributos referentes ao imóvel e a manutenção do uso para fins de moradia.

A concessão de uso especial para fins de moradia é considerada um direito real porque, embora se trate de uma concessão, confere ao titular (o concessionário) uma série de características próprias dos direitos reais, por exemplo, a exclusividade no uso do bem, a possibilidade de transferir o direito a terceiros por meio de cessão e, em caso de descumprimento das condições, a perda do direito concedido.

Pelas suas características, esse direito se assemelha ao direito de propriedade, respeitadas as limitações próprias do instituto, como o fato de o titular não poder vender o bem. Ademais, o direito é concedido sob a condição de que o uso seja destinado exclusivamente à moradia, o que impede a sua exploração comercial.

Já a **concessão de direito real de uso**, implementada pela Lei n. 14.620/2023, também é um instituto que visa assegurar a utilização de um bem, mas com uma destinação mais flexível e aplicável a diferentes tipos de bens públicos.

Entende-se que o artigo 1º da Lei n. 14.620/2023 permite uma regulamentação mais ampla do direito real de uso, prevendo que ele pode ser concedido por entes públicos, como a União, os estados, os municípios e o Distrito Federal, para finalidades específicas como a utilização de terras, para fins de moradia, agricultura e/ou atividades comunitárias.

Diferentemente da concessão para fins de moradia, esse direito real de uso não exige que o imóvel seja utilizado exclusivamente para fins habitacionais, mas permite outras finalidades determinadas pela concedente ao concessionário.

A concessão de uso pode ser transferida a terceiros, desde que se cumpram as condições estabelecidas na concessão, que é feita por prazo determinado e, em regra, há a possibilidade de renovação ou prorrogação.

Entre os deveres dos titulares dos direitos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso estão: a) assegurar a conservação do bem; b) utilizar a propriedade conforme a finalidade estabelecida entre concedente e concessionário; e c) quando for o caso, pa-

gar tributos, tarifas e demais encargos devidos. O descumprimento dessas obrigações pode acarretar a perda do direito de uso, que voltará à concedente.

Além de deveres, os concessionários também possuem direitos. Esses direitos são semelhantes aos de um proprietário, por exemplo, o uso do bem com estabilidade limitada aos termos do contrato e ao cumprimento das obrigações específicas.

Outro instituto importante é a **imissão provisória na posse**, prevista também na Lei n. 14.620/2023. Trata-se de concessão de posse provisória de bens públicos a favor de determinadas entidades, como a União, os estados, os municípios ou suas instituições delegadas.

Essa imissão visa garantir que a posse seja transferida para uma entidade pública ou delegada, enquanto não se define de maneira definitiva o uso do bem. A instituição imitada na posse pode fazer uso da área para fins de interesse coletivo ou social, por exemplo, a construção de moradias populares ou a implantação de projetos de infraestrutura.

A imissão provisória pode ser concedida sem a necessidade de contrato formal, bastando que haja uma decisão administrativa do ente público concedente, em que conste o prazo para a cessão, já que é temporário. Esgotado o prazo, ou se o objetivo não for cumprido, a posse deve ser revertida ao ente concedente responsável.

A concessão para que alguém seja imitado provisoriamente na posse de um imóvel atende a obrigação de que o uso da propriedade deve atender à função social. Ou seja, o imóvel não pode ficar sem uma destinação, em respeito à exigência constitucional da função social da propriedade.

Por isso, a imissão na posse é uma forma que os entes federados e órgãos públicos encontraram de cumprir a função social de suas propriedades, por meio da implementação de políticas públicas, como o direito à moradia e o acesso a serviços urbanos essenciais, realizados por concessionários.

Em outras palavras, a imissão temporária serve como uma medida que garante o cumprimento de políticas de interesse público, coletivo e social, e sua utilização está atrelada à implementação dessas finalidades.

O titular da imissão provisória na posse não pode dispor da propriedade como se fosse o proprietário e deve obedecer aos compromissos, condições e finalidades estabelecidos pelo ente público.

Conclui-se que, tanto a concessão de uso especial para fins de moradia quanto a concessão de direito real de uso e a imissão provisória na posse são considerados direitos reais pelo Código Civil de 2002 e pela legislação vigente porque eles se aproximam dos direitos de propriedade, apesar de sua natureza e de suas características específicas, como a temporariedade.

A principal diferença está no fato de que esses direitos reais estão sujeitos a condições específicas de uso, com finalidades preestabelecidas e com a possibilidade de revogação pelo fim do prazo ou descumprimento das obrigações assumidas. Portanto, esses direitos não são absolutos, mas conferem ao titular uma série de prerrogativas de uso e fruição, com a imposição de deveres e limites que asseguram o cumprimento da função social da propriedade dos entes federados e órgãos públicos.



LEITURA

Para compreender com profundidade, além das previsões do Código Civil vigente, é necessário ler a íntegra das leis especiais sobre o tema, disponíveis no site do planalto.

Lei n. 11.481/2007 disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm. Acesso em: 24 jan. 2025.

Lei n. 14.620/2023 disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 24 jan. 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo presente capítulo foi possível aprender que as limitações ao direito de propriedade, como a função social da propriedade e a vizinhança, são fundamentais para garantir a convivência harmoniosa entre as pessoas e a proteção do bem-estar da sociedade, especialmente em centros urbanos.

O Código Civil de 2002 busca equilibrar o exercício dos direitos e poderes da propriedade com o respeito às necessidades e aos direitos dos vizinhos, evitando abusos e prejuízos. As interferências no direito dos vizinhos exigem uma análise cuidadosa para definir o que é tolerável ou intolerável, com base em fatores como o excesso, a teoria da pré-ocupação e as características da localidade.

O ordenamento jurídico brasileiro também prevê soluções adequadas, como ações judiciais cominatórias, indenizatórias e de dano infecto, para resolver os conflitos decorrentes das inter-

ferências prejudiciais praticadas por vizinhos. O direito de vizinhança, portanto, representa uma limitação essencial ao direito de propriedade, juntamente com a função social da propriedade, exigindo respeito mútuo e equilíbrio nas relações sociais e patrimoniais.

Sobre o condomínio, viu-se que se trata de uma forma de copropriedade, que permite o exercício compartilhado dos poderes inerentes à propriedade sobre um bem por duas ou mais pessoas.

A configuração condominial pode ocorrer de forma voluntária, ou por imposição legal ou por ato de terceiros, como nos casos de herança. Independentemente da origem, o condomínio exige em uma gestão e vivência coletiva, em que os condôminos devem respeitar as cotas ideais e os direitos e deveres dos outros para aproveitar o uso adequado do bem comum.

Além das regras de condomínio em geral, foi estudado o instituto do condomínio edilício. Essa espécie de condomínio possui normas detalhadas para sua configuração e administração, por exemplo por meio de convenção condominial. Essa convenção é o elemento central que regulamenta o uso e as responsabilidades de cada condômino com relação às suas frações ideais e às áreas comuns.

Nos condomínios edifícios, as regras estabelecidas nas convenções condominiais são cruciais para a resolução de conflitos e a organização da vida comunitária.

Ainda tratando de condomínio, o capítulo apresentou o conceito e as características do condomínio em multipropriedade. Esse instituto foi introduzido no Código Civil pela Lei n. 13.777/2018 e representa uma inovação no ordenamento jurídico brasileiro.

Ao permitir que o direito de propriedade sobre um imóvel seja compartilhado por vários condôminos, pela aquisição de períodos específicos para uso exclusivo, configura-se a multipropriedade, que é regulamentada pelos artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil. A intenção desse modelo de propriedade é facilitar a possibilidade de mais pessoas serem proprietárias de imóveis destinados a temporadas e férias.

Além disso, ao definir claramente as frações temporais, a multipropriedade busca equilibrar direitos e deveres, promovendo uma convivência harmoniosa entre os condôminos.

Neste capítulo também foi estudado o direito de laje. A inclusão do direito real de laje no Código Civil se deu pela publicação da Lei n. 13.465/2017, que trouxe uma nova possibilidade de divisão e uso da propriedade urbana.

A laje é regulamentada pelos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil e permite a criação de direitos autônomos sobre as lajes de uma edificação, podendo coexistir múltiplos direitos em uma mesma construção, o que caracteriza a co-laje. O proprietário da construção base deve autorizar expressamente a criação da laje, sendo que sua alienação deve respeitar a preferência entre os lajistas. A laje deve ser registrada em cartório para gerar uma nova matrícula e novas obrigações, como o pagamento de IPTU e taxas relativas ao imóvel, garantindo maior autonomia e segurança jurídica às partes envolvidas.

Por fim, os direitos reais de concessão do Poder Público previstos no artigo 1.225 do Código Civil refletem a adaptação do ordenamento jurídico às necessidades sociais e urbanísticas contemporâneas. A concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e os direitos derivados da imissão provisória na posse ampliam as possibilidades de acesso à terra e à moradia, especialmente para populações em situação de vulnerabilidade. A recente inclusão e revisão legislativa, como a Lei n. 11.481/2007 e a Lei n. 14.620/2023, evidenciam o esforço do legislador em equilibrar o interesse coletivo com a proteção dos direitos fundamentais.

ATIVIDADES



Atividade 1



Quais são as principais ações judiciais cabíveis para resolver problemas envolvendo o direito real de vizinhança, com base na legislação vigente?



Atividade 2



Conceitue condomínio em multipropriedade, com base nas previsões do Código Civil.



Atividade 3



Explique o conceito, as características principais do direito de laje e como ocorreu a sua inclusão no rol do artigo 1.225 do Código Civil, com base nas previsões do próprio Código Civil.

REFERÊNCIAS

DINIZ, M. H. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, V. R. M. *Novo curso de Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. São Paulo: SRV LTDA, 2024.

GOMES, O. *Direitos Reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012.

TEPEDINO, G.; MONTEIRO FILHO, C. E.; RENTERIA, P. *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024.

Resolução das atividades

1 Notas introdutórias de Direitos Reais

1. Informe quais são os direitos reais previstos no Código Civil brasileiro vigente e se se trata de um rol exemplificativo ou taxativo.

Pelo artigo 1.225 do Código Civil, são direitos reais: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso, o direito de laje e os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, bem como a respectiva cessão e promessa de cessão. Trata-se de um rol taxativo.

2. Explique do que se trata obrigação *propter rem* e obrigação com eficácia real.

Propter rem é a obrigação relacionada com a coisa.

Obrigação com eficácia real é fruto de relações contratuais que, uma vez averbadas à margem do registro do imóvel, deixam de ser meramente pessoais e ganham eficácia real, vinculando terceiros adquirentes do bem.

3. Quais são as principais diferenças entre os direitos reais e os direitos obrigacionais?

Os direitos reais são exercidos com relação à coisa; são oponíveis *erga omnes*; estão previstos em rol taxativo no Código Civil (*numerus clausus*); são passíveis de aquisição por usucapião; em regra, são imprescritíveis e geram direito de sequência.

Os direitos obrigacionais têm como objeto relações humanas; são oponíveis *inter partes*; são ilimitados (*numerus apertus*); não podem ser objeto de usucapião; prescrevem em, no máximo, dez anos e não geram direito de sequência.

2 Posse

1. De acordo com o Código Civil vigente, quem pode ser considerado possuidor?

Conforme previsão do artigo 1.196 do CC, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

2. Quais são as características que tornam uma posse injusta?

O artigo 1.200 do CC ensina que é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária. Ou seja, a posse injusta é aquela conseguida mediante violência, clandestinidade ou precariedade.

3. Quais são as ações judiciais específicas para a proteção da posse nos casos de esbulho, turbação e ameaça?

Esbulho, que é a ação de reintegração de posse; turbação, que é a ação de manutenção de posse; e ameaça, que é o interdito proibitório.

3 Propriedade

1. Quais são os limites subjetivos ao direito de propriedade?

São as cláusulas de inalienabilidade, ou seja, não pode ser alienado gratuita ou onerosamente; de incomunicabilidade, isto é, não se comunica ou não se torna comum em razão do casamento; e de impenhorabilidade, porque não pode ser dado em garantia do ato judicial de penhora. Não responderá pelas dívidas do proprietário.

2. Quais são os principais princípios que regem o dever de publicidade do direito de propriedade imóvel?

São os princípios que tratam sobre o registro público dos imóveis: publicidade, legalidade, força probante, continuidade, obrigatoriedade, anulação/retificação, especialidade, prioridade, instância.

3. Quais são as possíveis formas de aquisição da propriedade de um bem móvel, conforme previsão do Código Civil?

Por meio de: Usucapião; Ocupação; Achado do tesouro; Tradição; Especificação; Confusão, comistão e adjunção.

4. Quais são as formas de Usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro?

Extraordinária, ordinária, familiar, especial ou constitucional (urbana ou rural), urbana coletiva.

4 Direitos Reais sobre coisa alheia

1. Quais são as principais formas de servidão previstas no ordenamento jurídico brasileiro? Aponte-as e explique-as de modo simples.

As principais formas de servidão previstas no ordenamento jurídico brasileiro incluem a **servidão de trânsito ou passagem**, que permite a passagem de pessoas, animais e veículos entre propriedades. Outra forma é a **servidão de aqueduto ou canalização**, utilizada quando um particular necessita passar canalizações, como água ou esgoto, por outra propriedade para viabilizar ou explorar seu negócio. Há também a **servidão de iluminação ou ventilação**, que garante ao prédio dominante o direito de receber luz ou ventilação, limitando construções que poderiam obstruí-las. Além disso, existe a **servidão de pastagem**,

que possibilita ao proprietário do prédio dominante levar seus animais até a propriedade serviente para que eles se alimentem. Por fim, a **servidão negativa** impede que o proprietário do prédio serviente construa acima de determinada altura, preservando o direito do prédio dominante; nesse caso, o proprietário do prédio serviente deve ser indenizado.

2. Conceitue os direitos reais sobre coisa alheia de usufruto, uso e habitação, apontando as suas principais semelhanças e diferenças, com base no ordenamento jurídico brasileiro.

Usufruto é o direito de “usar” e “fruir”. Além da possibilidade de utilizar, o usufrutuário pode colher os frutos de um bem sem alterar sua substância. De forma simplista, o uso é o direito de utilizar um bem para as necessidades pessoais sem o poder de explorar seus frutos, em regra. O direito de gozar/fruir é o que conceitualmente difere usufruto de uso. Por fim, habitação é um tipo de uso; consiste no direito de residir em imóvel alheio para fins de moradia, sem transferir sua posse.

3. Discorra brevemente e de modo simplista sobre os direitos reais de garantia, apontando as espécies e principais características de cada um, com base no Código Civil vigente.

O penhor é o direito real que visa dar um bem móvel em garantia. A hipoteca também consiste em dar um bem em garantia. O que a difere do penhor é que, nesse caso, deve ser dado um bem imóvel em garantia. A anticrese consiste em receber os frutos e rendimentos de um bem dado em garantia.

5 Outros temas em Direitos Reais

1. Quais são as principais ações judiciais cabíveis para resolver problemas envolvendo o direito real de vizinhança, com base na legislação vigente?

Ação cominatória: para o vizinho cessar a interferência, sob pena de pagamento de multa;

Ação indenizatória: quando o dano já ocorreu;

Ação de dano infecto: havendo um problema na construção de um prédio ou risco de ruína, para o juiz determinar adequação na construção ou a demolição, bem como caução para eventuais e futuros prejuízos.

2. Conceitue condomínio em multipropriedade, com base nas previsões do Código Civil.

De acordo com o artigo 1.358-C do Código Civil de 2002, condomínio em multipropriedade pode ser entendido como um regime especial de condomínio baseado no tempo em que cada um dos vários proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo da totalidade do imóvel, com exclusividade, para uso e fruição. Esses poderes são exercidos pelos proprietários de forma alternada.

3. Explique o conceito, as características principais do direito de laje e como ocorreu a sua inclusão no rol do artigo 1.225 do Código Civil, com base nas previsões do próprio Código Civil.

O direito de laje foi incluído no artigo 1.225 do Código Civil em 2017, com a publicação da Lei n. 13.465. Está regulamentado a partir do artigo 1.510-A da lei civil vigente. É o direito real que permite que o proprietário de uma construção-base ceda a superfície superior ou inferior de sua construção para que outra pessoa, que será o titular da laje, mantenha uma unidade distinta e autônoma daquela originalmente construída sobre o solo.



Código Logístico



1001466



ISBN 978-65-5821-364-2



9 786558 213642