

## PROPRIEDADE

---

O Direito de Propriedade **É o mais importante e complexo direito real**. É o único direito real sobre a coisa própria (sobre os nossos bens), pois os demais direitos reais do **art. 1225** são direitos reais sobre as coisas alheias, sobre os bens de terceiros (é o assunto do próximo semestre = os direitos reais na coisa alheia).

A importância da propriedade é imensa na nossa vida, afinal nosso principal interesse na vida é no acúmulo de bens, na formação de um patrimônio (alguém discorda?).

Quanto mais se protege a propriedade mais se estimula o trabalho e a produção de riquezas em toda a sociedade; negar esse direito representaria uma atrofia no desenvolvimento sócio-econômico; por que estudar e trabalhar tanto se o que eu ganhar e produzir não vai ficar para mim e para meus filhos? É da natureza humana, desde o homem primitivo, de se apoderar da caça, de peles, de armas e ferramentas.

Nosso ordenamento protege a propriedade **a nível constitucional** (arts. 5º, XXII e 170, II)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

**II - propriedade privada;**

A propriedade é mais difícil de ser percebida do que a posse, pois

**a posse está no mundo da natureza,** enquanto o

**domínio (= propriedade) está no mundo jurídico.** Eu sei que vocês têm a posse das roupas, livros e relógios que estão usando agora, mas não tenho certeza se vocês são realmente donos desses objetos.

**Conceito:** há vários:

1) propriedade é o poder pleno sobre a coisa;

- 2) é a submissão de uma coisa a uma pessoa;
- 3) é o direito real sobre a coisa própria, etc.
- 4) o conceito do código é muito bom: ver art. 1228.

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.

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

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Na definição de R. Limongi França, “propriedade é o direito, excludente de outrem, que, dentro dos limites do interesse público e social, submete juridicamente a coisa corpórea, em todas as suas relações (substância, acidentes e acessórios), ao poder da vontade do sujeito, mesmo quando, injustamente, esteja sob a detenção física de outrem” (Instituições de direito civil, São Paulo, Saraiva, 1988, p. 436). Uso, gozo

e disposição indicam o conteúdo positivo do direito de propriedade. A expressão reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, contida na parte final do caput deste artigo, nada mais é do que o direito de seqüela que dá ensejo à ação reivindicatória.

- O caput do artigo em comento é praticamente idêntico ao art. 524 do Código Civil de 1916, devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

- Sobreleva notar que no § 1º verifica-se a preocupação com a função social da propriedade, com a preservação da flora e da fauna, com a defesa do meio ambiente e do patrimônio histórico através do tombamento. Portanto o novo Código Civil, com esta regra, procurou despertar no homem comum o exercício da cidadania, impondo limitações de caráter social ao direito de propriedade (v. Carlos Alberto Dabus Maluf, Limitações ao direito de propriedade, São Paulo, Saraiva, 1997, p. 197). No § 2º novo

Código condena o abuso de direito, ou daquele que age com mero espírito de emulação. No que tange à desapropriação, que é um poder do Estado inerente à sua própria

natureza, para restringir o direito de propriedade dos particulares, serão feitas as considerações doutrinárias no artigo específico. As regras contidas nos §§ 4o e 5o abalam o direito de propriedade, incentivando a invasão de glebas urbanas e rurais, criando uma forma nova de perda do direito de propriedade, mediante o arbitramento judicial de

uma indenização, nem sempre justa e resolvida a tempo, impondo dano ao proprietário que pagou os impostos que incidiam sobre a gleba. As regras esculpidas nesses parágrafos são agravadas pela letra do art. 10 e seus parágrafos da Lei n. 10.257, de 10-7-2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, uma vez que nela é permitido que essa usucapião especial de imóvel urbano seja exercida em área maior de duzentos e cinquenta metros, considerando área maior do que essa “extensa área Prevê também que a população que a ocupa forme, mediante o requerimento da usucapião, um condomínio tradicional; e mais, não dá ao proprietário o direito a indenização. Tal forma de usucapião aniquila o direito de propriedade previsto na Lei Maior, configurando um verdadeiro confisco, pois, como já dissemos, incentiva a invasão de terras urbanas, subtrai a propriedade de seu titular, sem ter ele direito a qualquer indenização. Essas

regras, a do novo Código Civil e a do art. 10 e seus parágrafos da Lei n. 10.257/2001, devem ser modificadas por um projeto de lei específico, evitando-se, assim, que o Judiciário seja obrigado, por intermédio de inúmeras ações que haverão de surgir, a declará-las inconstitucional.

**Então a propriedade é o poder de USAR, FRUIR (=gozar) e DISPOR de um bem (três faculdades/atributos/poderes do domínio) e mais o DIREITO DE REAVER ESSA COISA DO PODER DE QUEM INJUSTAMENTE A OCUPE.**

#### *Elementos constitutivos*

□ **Jus utendi:** é o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de evitar o abuso de direito, limitando-se, portanto, o bem-estar da coletividade; o direito de usar da coisa é o de tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância., para si ou para terceiros

□ **Jus fruendi:** exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa; é o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente.

**Jus abutendi ou disponendi:** equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem.

□ **Rei vindicatio:** é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real.

## CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

**1 – COMPLEXIDADE:** pelo conceito legal de propriedade se percebe porque se trata de um direito complexo, como dito na primeira frase de hoje. A complexidade é justamente porque **a propriedade é a soma de três faculdades e mais esse direito de reaver de terceiros.** Expliquemos estas três faculdades e este direito de reaver:

**USO** – é o *jus utendi*, ou seja, **o proprietário pode usar a coisa, pode ocupá-la para o fim a que se destina.**

**EXEMPLO:** morar numa casa; usar um carro para trabalho/lazer

**FRUIÇÃO (OU GOZO)** – *jus fruendi*; o **proprietário pode também explorar a coisa economicamente, auferindo seus benefícios e vantagens.**

**EXEMPLO:** vender os frutos das árvores do quintal; ficar com as crias dos animais da fazenda.

**DISPOSIÇÃO** – *jus abutendi*; é **o poder de abusar da coisa, de modificá-la, reformá-la, vendê-la, consumi-la, e até destruí-la.** A disposição é o poder mais abrangente.

**EXEMPLO:** se eu sou dono de um quadro eu posso pendurá-lo na minha parede (*jus utendi*), posso alugá-lo para uma exposição (*jus fruendi*) e posso também vendê-lo (*jus abutendi*).

O dono pode também:

**A.ceder a terceiros só o uso da coisa** (ex: direito real de habitação do 1414);

Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

## **B. pode ceder o uso e a fruição** (ex: usufruto do 1394 e superfície do 1369);

Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.

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.

## **C. pode ceder só a disposição** (ex: contrato estimatório do 537).

Art. 537. O consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição.

O **proprietário** tem as três faculdades, já o **possuidor** tem pelo menos uma dessas três (1196, 1204).

## **SEQUELA**

Além de ser a soma destas três faculdades, a propriedade produz um efeito, que é justamente o direito de reaver a coisa (parte final do 1228).

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.

Como se faz isso, como se recuperam nossos bens que injustamente estejam com terceiros?

**ATRAVÉS DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Esta é a ação do proprietário sem posse contra o possuidor sem título.** Esta ação serve ao dono contra o possuidor injusto, contra o possuidor de má-fé ou contra o detentor.

### **Na reivindicatória não cabe liminar.**

Não confundam com a ação possessória, já estudada. A possessória é a ação do possuidor contra o invasor, que inclusive pode ser o proprietário (ex: locador quer entrar a qualquer hora na casa do inquilino, alegando ser o dono; não pode. Mas o proprietário que aluga uma fazenda também pode usar a possessória se o MST ameaça invadir e o arrendatário não toma providências, afinal o proprietário tem posse indireta). A vantagem da possessória é a possibilidade de concessão de liminar pelo Juiz. Na reivindicatória não cabe liminar.

Este **direito de reaver é consequência da seqüela**, aquela característica dos direitos reais que nós vimos na primeira aula, e que **permite que o titular do direito real o exerça contra qualquer pessoa.**

## 2 – É DIREITO ABSOLUTO:

se o proprietário pode dispor, pode abusar da coisa (jus abutendi), pode vendê-la, reformá-la e até destruí-la. **Esse absolutismo não é mais pleno** pois o direito moderno exige que **a coisa cumpra uma função social**, exige um desenvolvimento sustentável do produzir evitando poluir (ver § 1º do 1228).

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

Respeitar a função social **é um limite ao direito de propriedade**; outro limite são os **direitos de vizinhança**, que veremos em breve.

Lembro que, **quando uma propriedade não cumpre sua função social, o Estado a desapropria não para si** (o que seria comunismo ou socialismo), mas para outros particulares que possam melhor utilizá-la. Isso só comprova que nosso direito valoriza a propriedade privada.

É absoluto também porque **se exerce contra todos**, é **direito erga omnes**, todos vocês têm que respeitar minha propriedade sobre meus bens e vice-versa. Já falamos disso quando vimos na primeira aulas a distinção entre direitos pessoais e reais.

## 3 – PERPETUIDADE:

os direitos de crédito prescrevem, mas a propriedade dura para sempre, passa inclusive para nossos filhos através do direito das sucessões (Civil 7). Quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece. A propriedade não se extingue pelo não-uso do dono, mas sim pelo uso de terceiros. Então eu posso guardar meu relógio na gaveta que ele continuará meu para sempre. Eu posso passar décadas sem ir ao meu terreno na praia. Mas se alguém começar a usá-lo, poderá adquiri-lo pela usucapião.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

- Dentre as principais características do direito de propriedade temos a exclusividade e a plenitude, que não são absolutas, mas sim presumidas, pois admitem prova em contrário (*juris tantum*).

- Este artigo é idêntico ao art. 527 do Código Civil de 1916, devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

**4 – EXCLUSIVIDADE:** ver 1231; o proprietário pode proibir que terceiros se sirvam do seu bem; a presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo, mas nosso ordenamento admite o condomínio (veremos condomínio em breve, e veremos também como a lei facilita a extinção do condomínio justamente porque a propriedade é um direito tão amplo e complexo que não é fácil ser exercido por duas pessoas sobre uma única coisa).

**5 – ELASTICIDADE:** a propriedade se contrai e se dilata, é elástica como uma sanfona; por exemplo, tenho uma fazenda e cedo em usufruto para José; eu perco as faculdades de uso e de fruição, minha propriedade antes plena (completa) vai diminuir para apenas disposição e posse indireta; mas ao término do usufruto, minha propriedade se dilata e torna-se plena novamente.

## SUJEITOS

Quais os sujeitos no direito de propriedade? De um lado o sujeito ativo, o proprietário, qualquer pessoa física ou jurídica, desde que capaz. O menor pode adquirir mediante representação do pai ou do tutor (vocês estudaram representação em Civil 1 e voltarão a ver em Direito de Família; depois vejam o art. 1º, 1634, V, 1747, I). Do outro lado o sujeito passivo indeterminado, ou seja, todas as demais pessoas da sociedade que devem respeitar o meu direito de propriedade.

## OBJETO

O objeto da propriedade é toda coisa corpórea, móvel ou imóvel. Admite-se propriedade de coisas incorpóreas como o direito autoral (estudaremos neste semestre) e o fundo de comércio (vocês vão estudar em Direito Comercial). Lembrem-se que a pessoa mais rica do mundo hoje (Bill Gates) possui propriedade incorpórea protegida pelo direito do autor (os softwares).

## ESPÉCIES DE PROPRIEDADE

☐ **Propriedade plena:** é plena quando todos os seus elementos constitutivos (direitos elementares) se acham reunidos na pessoa do proprietário, ou seja, quando seu titular pode usar, gozar e dispor do bem de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, bem como reivindicá-lo de quem, injustamente o detenha.

☐ **Propriedade restrita ou limitada:** quando se desmembra um ou alguns de seus poderes que passa a ser de outrem, caso em que se constitui o direito real sobre coisa alheia. (ônus real ou é resolúvel - propriedade resolúvel ou revogável: é a que encontra, no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, ou seja, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva).

. O domínio pode ser limitado voluntariamente, pela servidão, usufruto, cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, como também pode ser limitado por decorrências naturais ou legais.

- **Propriedade perpétua:** a que tem duração ilimitada;
- **Propriedade resolúvel ou revogável:** a que encontra no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva.
- **Responsabilidade civil do proprietário:** responde objetiva ou subjetivamente pelos prejuízos, se houver nexo de causalidade entre o dano causado pela coisa e sua conduta; responde subjetivamente por danos causados por animais de sua propriedade, porque há presunção *juris tantum* de que tem obrigação de guardá-los e fiscalizá-los; responde pelos prejuízos causados por coisa que ante sua periculosidade deve ser controlada por ele; responde pelos danos causados por coisas não perigosas.

. Há também as limitações legais provenientes do direito de vizinhança entendidas como normas de convivência social; da desapropriação fundamentada no maior interesse de utilização da coisa pela sociedade do que pelo particular.