

## DIREITO DAS COISAS

Complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes à coisas suscetíveis de apropriação pelo homem.

### Coisa ≠ Bem:

Bem é gênero – nem todo bem é uma coisa (ex: vida, liberdade).

Coisa é espécie – toda coisa é um bem, material ou material.

Porém, alguns doutrinadores não fazem esta distinção.

1

## EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O ramo do direito civil mais influenciado pelo direito romano é o direito das coisas.

A interferência do direito romano pode ser percebida no surgimento de ramos de direito público numa seara que até pouco tempo era exclusiva do direito privado (antes se fazia da propriedade o que bem entendesse; hoje este direito é limitado pelo direito público). Ex: código da água.

Na história do direito não existe um conceito único de propriedade. Há influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida.

Marcada inicialmente pelo aspecto individualista.

Encíclica 4-º ano de Pio XI sustenta a necessidade do Estado reconhecer a propriedade e defendê-la, porém em função do bem comum.

Código 2002: Exercício do direito de propriedade tem tido seu direito modificado, principalmente nas zonas mais densas (urbanas – estatuto da cidade) criou nova modalidade de usucapião.

## PRINCÍPIOS

### Princípio do absolutismo:

Os direitos reais se exercem *erga omnes*, ou seja, contra todos, que, devem abster-se de molestar o titular.

### Princípio da publicidade ou visibilidade:

Os direitos reais sobre imóveis só se adquirem com o registro no cartório de registro de imóveis do respectivo título.

### Princípio da taxatividade ou números cláusulos (rol taxativo):

Os direitos reais são criados pelo direito positivo por meio da técnica denominada números cláusulos. A lei os enumera de forma taxativa.

Discussão doutrinária: Só são direitos reais os estampados nos arts. 1140 a 1143 do CC?

### Princípio da tipicidade:

??????

### Princípio da Perpetuidade:

O direito de propriedade é perpétuo, não se perde com o decurso do tempo, nem com o desuso, já o direito pessoal é temporário (máximo 10 anos).

Direito real não perece com o decurso do tempo ≠ direito pessoal.

### Princípio do Desmembramento:

Possibilita que uma mesma coisa tenha titulares de diferentes direitos sobre ela (nu proprietário e usufrutuário, usuário e proprietário, concessionário e proprietário).

**Princípio da Exclusividade:**

Não existe a possibilidade de duas pessoas exercerem ao mesmo tempo o mesmo direito real (todos exercem o direito de propriedade, mas cada um é proprietário exclusivo de sua parte).

**25.02.2010**

Direito das coisas = direitos reais (alguns casos).

O CC 2002 após disciplinar a posse trata dos direitos reais.

O código civil traz uma lista de direitos reais. O primeiro deles é o direito de propriedade, os demais são daí decorrência (art. 1225, CC).

A propriedade é o maior direito que pode existir, daí os outros direitos explicitados nos outros incisos são desmembrados do direito de propriedade.

**COMPARAÇÕES ENTRE O CC 16 E O CC 2002:**

Há algumas alterações entre o código de 1916 e o de 2002:

**1º - A enfiteuse foi substituída pelo direito de superfície**

As enfiteuses constituídas na égide do CC 16 continuam em vigor e são reguladas pelo diferido diploma (art. 2038 CC 2002).

O CC 1916 trazia a enfiteuse como direito real, e foi posteriormente substituído pelo direito de superfície no de 2002.

As regras que existem devem ser respeitadas. Mesmo sendo substituída, a enfiteuse deve ser respeitada. Ela não está no código, só na parte das disposições finais e transitórias (art. 2038). Esta lei proíbe a enfiteuse e sub-enfiteuse. Porém, como foi adquirida (direito adquirido), ela pode continuar existindo, mas de acordo com as regras do CC 1916. As enfiteuses constituídas na égide do CC 1916 continuam em vigor e são reguladas pelo antigo diploma (art. 2038 CC de 2002). Outro exemplo: rendas expressamente constituídas sobre imóvel foi substituído pelo direito do promitente comprador do imóvel.

**2º - As rendas expressamente constituídas sobre imóveis, foram substituídas pelo direito comitente do comprador do imóvel.**

O art. 1225 CC é a referência para os que proclamam a taxatividade do nº de direitos reais.

Crítica: Quando se afirma que não há direitos reais, senão, quando a lei o declara, tal não significa que só são direitos reais os apontados no dispositivo em apreço, mas tbm outros disciplinados de modo esparsos no mesmo diploma e os instituídos em leis especiais. A doutrina considera que o próprio CC criou outros direitos reais, como direito de retenção e o pacto de retrovenda.

**DIREITOS REAIS ≠ DIREITOS OBRIGACIONAIS:**

Para os direitos reais há um sistema de limitação legal, ou seja, só há direitos reais criados pela lei.

Já para os direitos obrigacionais não há sistema de limitação legal, ou seja, podem ser criados pela vontade das partes (ex: contratos inominados)

**ROL DE DIREITOS REAIS:**

**Art. 1.225. São direitos reais:**

*I - a propriedade;*

*II - a superfície;*

*III - as servidões;*

*IV - o usufruto;*

*V - o uso;*

*VI - a habitação;*

*VII - o direito do promitente comprador do imóvel;*

*VIII - o penhor;*

*IX - a hipoteca;*

*X - a anticrese.*

*XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Acréscitado pela L-011.481-2007)*

*XII - a concessão de direito real de uso.*

Este dispositivo limita-se a enumerar os direitos reais.

O art. 1225 do CC é referência para os que proclamam a taxatividade do número de direitos reais.

Crítica: Quando se afirma que não há direitos reais, senão quando a lei o declara, tal não significa que só são direitos reais os apontados no dispositivo em apreço, mas também outros disciplinados de modo esparsos no mesmo diploma e os instituídos em leis especiais. A doutrina considera que o próprio CC criou outros direitos reais, como o direito de retenção e o pacto de retrovenda.

Para alguns doutrinadores, a retrovenda faz parte dos direitos reais; para outros a retrovenda faz parte dos direitos obrigacionais.

### ESPÉCIES DE DIREITOS REAIS:

Confere ao seu titular os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar.

Quando essas prerrogativas acham-se reunidas em uma só pessoa, diz-se que PE ela titular de uma propriedade plena (não houve desmembramento, há os 4 elementos).

A propriedade poderá ser limitada quando algum ou alguns dos poderes inerentes ao domínio se destacarem ou se incorporarem ao patrimônio de outra pessoa (ex: usufruto, descarta dispor ou reivindicar). Neste caso há o nu-proprietário.

#### Direito real sobre coisa alheia:

- 1) **Direito real de gozo/fruição:** Ex: usufruto. Direito de usar e fruir de algo que não é meu, sobre a coisa.
- 2) **Direito real de garantia:** Ex: hipoteca. Direito de ter como garantia uma coisa.

### AQUISIÇÃO DOS DIREITOS REAIS:

No direito brasileiro, o contrato por si só não basta para a transferência do domínio, por ele criam-se apenas direito e obrigações.

O domínio se adquire pela tradição (móveis) e registro (imóveis) – art. 1226 e 1227, CC.

Exceção: transmissão mortis-causa.

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

**Art. 1.227.** *Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

A exceção a essa regra é a mortis causa, onde mesmo sem o registro há a transmissão.

08.03.2010

**DIREITO DE GOZAR***“ius fruendi”*

Consiste no poder de perceber os frutos e aproveitá-los economicamente.

**DIREITO DE DISPOR***“ius abutendi”*

4

Consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título (gratuito ou oneroso<sup>1</sup>).

Não significa prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria CF prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem estar social.

Disposição é o atributo da propriedade que nos dá o poder de alienar a coisa, dar, vender, trocar, gravar de ônus (dar o bem como garantia, p.e.), etc.

Qual o limite deste direito? Vai até a possibilidade de destruir a coisa? Depende! Nada impede que eu transforme uma camiseta velha em pano de chão, quebre algum objeto meu (como um relógio) em momento de raiva, jogue fora o que julgar velho, queime, etc; no entanto, deve-se estar sempre atento à regra da função social da propriedade.

**DIREITO DE REAVER***“rei vindicatio”*

É o direito de reaver a coisa, das mãos de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Envolve a proteção específica da propriedade que se perfaz pela ação reivindicatória.

**AÇÃO REIVINDICATÓRIA**

O direito de propriedade é dotado de uma tutela específica, fundada no direito de seqüela (esse poder de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre).

Tutela específica (atualmente objetivada) ≠ Tutela ressarcitória. A partir de 1990, mais especificamente 1994 (petição + liminar para ter o bem da vida de imediato).

Compete tal ação, consoante antiga e conhecida regra, ao proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário. O possuidor não proprietário pode, no entanto, estar em posse justa ou injusta.

Pode utilizá-la quem está privado da coisa que lhe pertence e quer retomá-la de quem a possui ou detém injustamente (não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que a conserva sem causa jurídica ou a possui injustamente).

Ex1: José pega livro de Ana e se recusa a devolver, ou José pegou o livro de Ana como furto ou roubo. José é possuidor do livro (José está com o livro de Ana) e Ana é proprietária. A posse de José é injusta. Ana é proprietária não possuidora (pois é José que está na posse de seu livro). Ana pode entrar com ação reivindicatória para ter de volta o livro das mãos de José.

Ex2: João pega livro emprestado na Biblioteca. João tem prazo para devolução de 1 mês. Durante este prazo (1 mês) a biblioteca não pode retirar o livro de João, pois ele possui posse justa (contrato de empréstimo para com a biblioteca).

11.03.2010

**AÇÃO REIVINDICATÓRIA**

Possibilita que o proprietário possa reaver a coisa quando for subtraído da mesma de modo injusto.

<sup>1</sup> Como vender, trocar a coisa por dinheiro.

**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.

### **Pressupostos/requisitos para promover Ação Reivindicatória**

#### **1 – Titularidade do domínio:**

- Você tem que ter um título que comprove que você tem a propriedade
- Titularidade = aquele que detém um título
- Domínio = quem tem propriedade de coisa corpórea tem domínio
- Certidão atualizada do bem (requerida no cartório de imóveis) prova a titularidade do bem. A escritura pública nos dá direito pessoal e essa ação é de natureza real.
- Cabe Ação Reivindicatória em relação a bens móveis também

#### **Momento da transmissão:**

- Quando há transmissão de propriedade em vida, a transmissão se dá no momento do registro em cartório.

Ex: (A) vende para (B)

- escritura de compra e venda - (A) ainda é dono
- Registro no cartório - (B) é dono

Quando a transmissão da propriedade se der em razão da morte, ela se dá neste exato momento

Ex: (A) morre => Inventário => Formal de partilha (+ de 1 herdeiro)/carta de adjudicação(único herdeiro) => leva em cartório para registrar.

- Da morte de (A) até o registro, aquela propriedade ficaria sem proprietário, e isso não é aceito pelo direito. Por isso a transmissão se dá no momento da morte. Não pode haver propriedade sem proprietário. Ficção que o Direito criou para impedir que aja Direito subjetivo sem titular.

Levo minha certidão de nascimento e a de óbito de meu pai/mãe

- Propriedade de bem móvel é provada com nota fiscal. (Nota fiscal paulista: dá pra ver pela internet), com recibo.

Além da Ação Reivindicatória há outras ações possessórias; como a ação de reintegração de posse (Ação possessória). Se não der Ação Reivindicatória dá para defender o direito com outra ação. Em algumas situações só temos a Ação Reivindicatória, em outras só a Reintegração de Posse, em outras as duas ou mais. A Ação Reivindicatória precisa provar titularidade do domínio da propriedade, se não tenho como provar isso (não tenho a nota fiscal, por exemplo) então, entro com outro tipo de ação, como a Reintegração de Posse. Outras ações permitem outras provas como testemunhas. Não há distinção se o valor da coisa é pequeno ou grande

2 – Individuação da coisa: descrição da coisa para individualizá-la.

3 – Posse injusta do réu: Sem título ele não precisa ter roubado/furtado/se apossado. Talvez ele esteja de boa fé (recebeu como um presente de quem roubou e não sabe; achou...)

A injustiça da posse dele consiste no simples fato de ele não ter um título.

### Objetivo da ação reivindicatória:

2 correntes:

1 – Reconhecimento do direito de propriedade, sendo a reivindicação, consequência (devolver a coisa para o proprietário, recompô-lo é mera consequência.).

2 – O objetivo é a reivindicação, a restituição da coisa, porque a propriedade já é reconhecida. Gago é desta corrente!

### Frutos e acessórios:

Frutos: O acessório segue o destino do principal, mas devemos apurar se de má ou boa-fé, pois as consequências são diferentes.

Má-fé: Devolve com os frutos e ressarcir o que colheu e o que perdeu porque deixou de colher.

*Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.*

*Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.*

*Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.*

Rafa ganhou uma casa de Maria que a adquiriu injustamente.

Rafa construiu piscina na casa, churrasqueira, etc... (benfeitorias).

Ele deve ser ressarcido por elas.

### Natureza jurídica da ação:

Ação real, pois é baseada em um direito real (o direito de propriedade)

O CC tem um conceito técnico de posse injusta (violência, clandestinidade ou precariedade). Posse injusta é aquela obtida por violência, clandestinidade ou precariedade

Dá pra fazer correlação com Direito penal:

- Violência = roubo
- Clandestinidade = furto
- Precariedade = apropriação indébita

Este é o conceito técnico, legal.

Conceito leigo: Posse não baseada no título. Para a Ação Reivindicatória não confundir com posse injusta do ponto de vista técnico.

Ex: Rafa recebe por doação.

- ⇒ A Ação Reivindicatória é uma ação imprescritível, pois a propriedade tem caráter perpétuo.
- ⇒ Se Bruno invade casa de Fábio há 20 anos, Fábio ainda pode promover Ação Reivindicatória, mas Bruno vai alegar que ele usucapiu. Não é que Fábio perdeu o prazo da Ação Reivindicatória, porque NÃO HÁ PRAZO PARA ENTRAR COM AÇÃO REIVINDICATÓRIA, mas houve usucapião.

- ⇒ PROVA => Sentença: dispositivo faz coisa julgada, e o dispositivo disse: Pedido de Fábio é improcedente (Ação Reivindicatória não aceita por que Bruno usucapiu). Isso não quer dizer que Bruno é proprietário. O que foi decidido é que Fábio não tem direito de reivindicar, não que Bruno tem propriedade. O fundamento (Bruno usucapiu) não faz coisa julgada, só p dispositivo (Sua Ação Reivindicatória é improcedente).
- ⇒ Sentença de natureza declaratória: Bruno já era proprietário, a sentença apenas formalizou que ele já era proprietário há tantos anos (desde o dia em que ele completou 10 anos na coisa).
- ⇒ Nas ações que tem natureza real só pode promover com autorização do cônjuge. Se eu for autor eu preciso da autorização, se eu for Réu ambos devemos ser citados.

### Objeto:

Todos os bens que são objetos de propriedade (Imóvel, móvel, semoventes...)  
As coisas incorpóreas não são objeto de Ação Reivindicatória, são regidas por lei especial.

18.03.2010

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

Não se presume nenhum direito que venha a limitar o direito de propriedade.

**Art. 1.232.** *Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.*

É importante indagar se a posse é de boa-fé ou má-fé. Aquele que está na posse de má-fé terá que indenizar aquilo que já colheu, não colheu e tudo que ainda consta como acessório da propriedade.

### FUNDAMENTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O que justifica o direito de propriedade? Qual seu fundamento?

Há diversas teorias. Todas encontram adeptos e todas são merecedoras de críticas, ou seja, todas tem defeitos. Essas teorias estão mais no campo filosófico, do que no campo do direito material.

#### Teoria da ocupação

Vislumbra o direito de propriedade na ocupação das coisas quando não pertenciam a ninguém.

Nos primórdios, desde o início, quando as pessoas começaram a ocupar os bens, se servir das coisas. Tudo se iniciou com uma ocupação daquilo que a ninguém pertencia.

Algumas críticas que essa teoria sofre:

- Nem todas as coisas são adquiridas através da ocupação, nem todo bem é passível de ocupação.
- No Brasil, em determinado momento histórico nosso território foi dividido em capitânias e, portanto, a história mostra que essas áreas já pertenciam a alguém, o alguém a quem foi entregue essa capitania, logo, nossas áreas não foram ocupadas, foram divididas e entregues através do sistema de capitânias hereditárias.

### Teoria da especificação

Somente o trabalho humano transformando a natureza e a matéria bruta, justifica o direito de propriedade.

Crítica:

- Imaginando uma indústria automobilística, os proprietários dos veículos prontos seriam os funcionários, pois para essa teoria, só é proprietário para essa teoria aquele que trabalha para a feitura do bem.
- Posso ser proprietário através de herança.
- Posso ser proprietário de matéria bruta, sem transformá-la.
- A propriedade está em constante mudança. Ex: Indústrias demitem e admitem funcionários a todo momento, então os proprietários ficariam mudando a todo momento.
- Aposentados e crianças, como não trabalham, não podem ser titulares de direito de propriedade.

Teoricamente não se justifica.

### Teoria da lei

O direito de propriedade é um instituto do direito positivo. Quem cria e fundamenta o direito de propriedade é a lei.

Crítica:

- O direito de propriedade não é apenas criado pela lei, ele é uma percepção comum. Diversos bens não gozam de título, como estojos, brincos, canetas. A crítica é que a lei não cria, ela apenas reconhece o direito de propriedade já existente na sociedade. O Gago acabou dizendo que este é um direito natural e o positivo apenas o reconhece.

### Teoria da natureza humana

É inerente a natureza humana. É condição de existência e liberdade de todo homem.

Crítica:

- Existem muitas pessoas que não tem muitos bens ou não tem nenhum, e esses homens ainda existem e podem ser livres. Há homens que tem muitos bens e não tem liberdade.
- Esta teoria é jusnaturalista, e o Direito vigente é o positivo. O Gago acabou se contradizendo.

Essa é a teoria menos pior.

### DESCOBERTA

Exemplo 1: Maria lava o quintal e depois esquece o rádio na calçada. A vizinha, Joana, pega o rádio achando que Maria tinha abandonado (posse de boa-fé). Joana vende o rádio para José (terceiro comprou com boa-fé). Maria acaba ficando sem o rádio, pois ela tem o direito de seqüela, mas se a coisa acaba se perdendo não há como reaver nem receber o dinheiro de indenização caso Joana não tenha como pagar. Devedor de pobre é azarado.

Exemplo 2: Se você acha na rua uma maleta com jóias e dinheiro, é do bom sendo esperar-se que aquilo não foi abandonado, e sim perdido. Ficar com a maleta é um ilícito civil, quiçá um ilícito penal.



Descoberta é achado de coisa perdida.

Não é modo de adquirir a propriedade, uma vez que o descobridor não pode conservá-la para si, tendo a obrigação de restituí-la.

**Art. 1.233.** *Quem quer que ache coisa alheia perdida há de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor.*

Quem achou coisa abandonada torna-se dono. Adquire propriedade.  
Quem acha coisa perdida não adquire propriedade.

**Parágrafo único.** *Não o conhecendo, o descobridor fará por encontrá-lo, e, se não o encontrar, entregará a coisa achada à autoridade competente.*

Se a pessoa que achou não descobrir quem é o dono, entrega a coisa perdida à autoridade competente.

**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.*

Quem acha e devolve para o dono tem direito a indenização. Essa recompensa é chamada tecnicamente de achádego. Achádego é recompensa paga pelo dono da coisa àquele que a descobriu. O valor do achádego é no mínimo 5% do valor da coisa.

Quem acha, a partir do momento que descobre a coisa, tem q zelar por ela, conservá-la. Se você acha um animal perdido, você tem que alimentar esse animal. Se você acha um carro, tem que guardá-lo num local coberto, colocar gasolina para ele não parar de andar.

Além do achádego, a pessoa que descobriu é ressarcida pela conservação do bem.

Se o dono da coisa depois, abandona a coisa, então fica caracterizado o abandono, ele não tem mais o direito de propriedade, não é mais o dono.

**Art. 1.235.** *O descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.*

O possuidor propositadamente deixou o carro na rua com chave no contato e ele foi roubado.

Propositadamente deixou o animal sem comer e ele morreu.

A responsabilidade só vem com o dolo, se for com culpa não é responsabilização.

**Art. 1.236.** *A autoridade competente dará conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação, somente expedindo editais se o seu valor os comportar.*

Se achou um relógio baratinho, por exemplo, e a publicação no edital fica mais cara, não vale a pena, não é razoável.

**Art. 1.237.** *Decorridos sessenta dias da divulgação da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.*

**Parágrafo único.** *Sendo de diminuto valor, poderá o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.*

Quando não encontro o dono, recebo o achádego apenas depois da venda em hasta pública.

05.04.2010

**FALTEI**

08.04.2010

## USUCAPIÃO

10

Prescrição aquisitiva

2 elementos: posse e tempo

Diferentes espécies de usucapião serão percebidas por peculiaridades afetas a cada um destes tipos, e isso acaba repercutindo no prazo.

O maior dos prazos para usucapir é 15 anos, o menor é 5 anos. Temos tbm pzo de 10 anos.

Em qqr que seja a modalidade de usucapião: posse + tempo.

A depender da modalidade de usucapião a ser empregada há tempos diferentes.

Há divergências doutrinárias

Ambas as modalidades estão corretas

Mas nosso legislador usou a palavra usucapião no feminino: “a usucapião”, em vez de “o usucapião”.

A ação de usucapião não faz do autor proprietário, apenas o declara como, com retroatividade ex tunc.

Sentença declaratória.

Essa ação é proposta após o decurso do prazo.

### Caso prático:

Imóvel urbano, até 250 m<sup>2</sup>, pessoa na posse usa para sua moradia.

Pessoa está na posse por 4 anos, 11 meses e 29 dias (falta 2 dias).

Então o proprietário passa no imóvel e notifica a pessoa de seu direito de propriedade e de sua vontade de exercê-lo.

A pessoa na posse não sai. Cumprem-se os 5 anos.

O proprietário peticiona sobre a notificação que fez.

Como se resolve o caso?

- A notificação interrompeu o decurso do tempo para usucapir. Quando interrompe volta pro zero. Quando suspende continua de onde parou, mas neste caso houve interrupção.

Esta pessoa só poderá adquirir o imóvel passados mais 5 anos a partir desta notificação.

A usucapião é também chamada prescrição aquisitiva. Por isso, todas as regras do CC da prescrição valem para a usucapião também.

Bens públicos são insuscetíveis de usucapião.

### Interrupção:

Fulano ficou 2 anos no imóvel. Foi morar em outro estado durante 1 ano. Volta e continua no imóvel por mais 3 anos. Dá pra aproveitar os 2 anos anteriores? Não! Pois houve interrupção.

Fulano ficou 2 anos no imóvel. Foi morar em outro estado e passou a posse para Beltrano, que ficou mais 3 anos. Beltrano pode usar os 2 anos de Fulano. É a figura do “accessio temporis”, ou seja, acréscimo do tempo.

Para que haja o acréscimo do tempo, precisa-se da transmissão. Se uma pessoa saiu e outra ocupou, sem transmissão de posse, há interrupção, não podendo haver a figura do acréscimo do tempo. A transmissão também pode se dar pelo evento morte.

**CC - Livro III - Do Direito das Coisas**  
**Título III - Da Propriedade**  
**Capítulo II - Da Aquisição da Propriedade Imóvel**

**Da Usucapião (Seção I)**

**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.*

Usucapião extraordinário (art. 1238, caput, CC)

- Se eu estou na posse de imóvel, mas não sou proprietário, e deixo caseiro lá, eu posso usucapir?  
Sim, pois colocando lá um caseiro estou exercendo posse.

- Caseiro pode usucapir?

O caseiro não tem posse, ele tem detenção. Detenção tem aquele que está na coisa por ordem de outro.

**Art. 1238, 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.*

Usucapião ordinário (art. 1238, § único, CC)

Prazo cai para 10 anos.

Estar exercendo moradia ou estar realizando obras ou serviços de caráter produtivo (como ter transformado a chácara num haras, ou estar fazendo colheitas nela, etc).

O caráter produtivo é de interesse público, e não particular, pois não se pode favorecer aquele que está se favorecendo de algo que não é seu, como se dono/proprietário fosse.

**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 cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*

Usucapião especial rural - uma das modalidades de usucapião especial - (art. 1239, CC)

Mais requisitos

Menor prazo de tempo

**Art. 1.240.** *Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.*

Usucapião especial urbano - uma das modalidades de usucapião especial - (art. 1240, CC)

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

Se uma família usucapir, o imóvel será colocado no nome ou do homem ou da mulher.

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

**O que a lei não quer é que a pessoa enriqueça com base no instituto do usucapião. Fulano fica 5 anos para usucapir um imóvel, então depois que ele usucapiu, ele vende o imóvel e vai usucapir outro.**

*Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.*

**A sentença é meramente declaratória.**

*Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

**A pessoa que recebeu a propriedade por usucapião deve pegar a sentença e ir no cartório de imóveis. Lá será feita a devida formalização, a escritura será lavrada, e somente após ela a pessoa será proprietário.**

*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.*

Usucapião ordinário (essa modalidade de usucapião também é usucapião ordinário)

Justo título: Aquele que seria idôneo/hábil para a aquisição da propriedade se não fosse viciado. O justo título é viciado.

Exemplo: Fulano compra imóvel de Beltrano. Escritura é lavrada. No entanto, fulano foi enganado, pois realizou negócio com um falsário que se apoderou dos documentos do verdadeiro dono. Esta escritura é viciado, é um justo título. É um documento que seria hábil para a aquisição da propriedade se não fosse viciado.

Boa-fé é o desconhecimento de qualquer vício. Boa-fé e Má-fé estão ligadas à ciência (antes de se saber, depois de se saber).

*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.*

**Este dispositivo pretende proteger a pessoa que adquiriu o imóvel de boa-fé (e foi enganado), mas não prejudica o direito do proprietário.**

**O proprietário perde se “dormir” 5 anos.**

**A escritura pode ser cancelada porque é viciada.**

**O proprietário do imóvel tem 5 anos para reaver seu imóvel.**

**A bomba estoura para quem é proprietário e dormiu por 5 anos, um período razoável de tempo, ou estoura para quem foi enganado.**

**Há direito de regresso da pessoa que foi enganada contra quem enganou (o falsário), no entanto, no mundo dos fatos é difícil entrar com uma ação contra esse falsário.**

**Poderia-se, também, em tese, se questionar a responsabilidade do tabelião, de quem foi responsável por registrar o imóvel.**

*Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.*

O “accessio temporis” só pode ser realizado com estes requisitos (a posse dos antecessores deve ter sido pacíficas, ou de boa-fé e com justo título).

Exemplo: Fulano recebe posse de imóvel de Beltrano, que estava lá por 2 anos e disse que recebeu o imóvel como herança mas a documentação não foi realizada. Fulano fica lá por 8 anos. Se ele usar o accessio temporis, vai acrescentar a seus 8 anos os 2 do Beltrano, terá 10 anos, mas precisará de 15 para usucapir. Se Fulano não acrescentar os 2 anos de Beltrano aos seus 8, usando somente os anos de sua própria posse, ele terá que ter ao todo 10 anos, então só precisará de mais 2 anos de posse.

Caso haja accessio temporis, acrescenta-se também as características da pessoa anterior.

*Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.*

### **Aquisição pelo Registro do Título (Seção II)**

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

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

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

Até que haja o registro a propriedade é do alienante, de quem vendeu.

A transmissão por meio do evento morte se dá sem registro.

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

É dono quem está registrado como tal. Até que haja o cancelamento do registro é dono quem assim está registrado.

Quando o carimbo é batido no protocolo, este é prenotado.

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

Qualquer que seja o registro. Ex 1: fui registrado em nome de uma pessoa que não é meu pai. Ex 2: O registro do imóvel ocorre com área maior do que a real.

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