



RESUMO COMPILADO Direito Civil



APRESENTAÇÃO

Olá, meu nome é Carlos Lisboa, dono do perfil @donodavaga, criado com o intuito de compartilhar experiências e dicas relacionadas ao estudo para concursos públicos, mais especificamente aqueles destinados às carreiras de procuradorias, sejam elas federais, estaduais ou municipais.

Exerço o cargo de advogado da União, tendo sido aprovado também nos concursos da Procuradoria da Fazenda Nacional (PFN) e da PGM-Salvador.

DO MATERIAL

Com o anúncio do novo concurso para as carreiras da AGU (AU, PFN e PF), resolvi disponibilizar para venda meus materiais de estudo, os quais me acompanham desde os tempos da preparação e estão devidamente atualizados e aprimorados.

Os materiais foram elaborados tendo como base a melhor doutrina de cada matéria, juntamente com a legislação correlata e a jurisprudência dos tribunais superiores. Trata-se de um material completo, que serve de base para a preparação de qualquer concurso de procuradoria do Brasil, mais que suficiente para te acompanhar em todas as fases, da prova objetiva à oral. Com certeza ele irá te ajudar no caminho rumo à aprovação, para que você possa se tornar o **dono da vaga**.

O material foi elaborado contando com o feeling de quem já passou pela fase de preparação e conhece os pontos mais importantes e o nível de aprofundamento necessário em cada tópico do edital.

CONTATO

Qualquer dúvida, crítica ou sugestão, entre em contato comigo!

carloslisboacordeiro@hotmail.com



ORIENTAÇÕES

Meu consagrado, esse material foi feito com muito carinho, suor, café e umas pitadas de burnout.

Se você não conseguia aprender **direito civil**, chegou a hora.

Se, mesmo depois do resumo compilado, continuar sem saber, tenho péssimas notícias.

Sempre estude com a legislação correlata aberta, para que possa conferir se houve alguma alteração (TODO DIA sai uma lei nova) e para complementar com os artigos que não constam no resumo.

Não esqueça que a leitura do material **NÃO** exclui a necessidade de uma leitura atenta das leis, que pode ocorrer em concomitante (acho menos cansativo) ou de maneira isolada.

Faça **MUITAS questões**, tantas quanto possível.

Se você estudar o resumo, realizar a leitura das leis correlatas e resolver muitas questões de provas passadas, a aprovação estará logo ali.

Não esqueça de postar uma foto e marcar o @donodavaga pra dar uma moral – ouvi dizer que se não postar, não passa 😊

No mais, qualquer dúvida, só entrar em contato.

Bons estudos!



SUMÁRIO

ESTUDO DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO

1. A Vigência das Normas Jurídicas
2. Características da Norma Jurídica e Sua Aplicação.....
3. As Formas de Integração da Norma Jurídica
4. Aplicação da Norma Jurídica no Tempo
5. Aplicação da Norma Jurídica no Espaço
6. Estudo das Antinomias Jurídicas
7. Inclusões Feitas Pela Lei 13.655/18 – Repercussões Para o Direito Público.....

PARTE GERAL DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

1. As Principais Teses do Direito Civil Contemporâneo

DA PESSOA NATURAL.....

1. A Capacidade.....
2. A Emancipação.....
3. Os Direitos da Personalidade.....
4. O Domicílio da Pessoa Natural.....
5. A Morte da Pessoa Natural
6. O Estado Civil da Pessoa Natural

DA PESSOA JURÍDICA.....

1. Conceito de Pessoa Jurídica e Suas Classificações.....
2. Da Pessoa Jurídica de Direito Privado.....
3. Modalidades de Pessoa Jurídica de Direito Privado
4. Do Domicílio da Pessoa Jurídica de Direito Privado.....
5. Da Extinção da Pessoa Jurídica de Direito Privado.....
6. Da Desconsideração da Personalidade Jurídica – Disregard of Legal Entity

DOS BENS.....

1. Diferenças Entre Bens e Coisas
2. Principais Classificações dos Bens
3. Do Bem de Família.....

TEORIA GERAL DO NEGÓCIO JURÍDICO.....

1. Fato, Ato e Negócio Jurídico
2. Classificações do Negócio Jurídico
3. Elementos Estruturais do Negócio Jurídico. A Escada Ponteano
4. Elementos Acidentais do Negócio Jurídico
5. Vícios ou Defeitos do Negócio Jurídico
6. Teoria das Nulidades do Negócio Jurídico

PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA.....

1. Introdução

DA PROVA.....

DA REPRESENTAÇÃO

AQUISIÇÃO, DEFESA, MODIFICAÇÃO E EXTINÇÃO DE DIREITOS.....

1. Aquisição de Direitos



2. Defesa de Direitos.....	
3. Modificação de Direitos.....	
4. Extinção de Direitos	
DIREITO DAS OBRIGAÇÕES	
DIREITO DAS COISAS.....	6
1. Introdução	6
2. Principais Diferenças Entre os Direitos Reais e os Direitos Pessoais Patrimoniais.....	7
3. Da Posse	9
4. Da Propriedade	28
DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR.....	
DOS DIREITOS REAIS DE GOZO OU FRUIÇÃO.....	
1. Generalidades	
2. Da Superfície	
3. Das Servidões	
4. Do Usufruto	
5. Do Uso.....	
6. Da Habitação	
7. Das Concessões Especiais para Uso e Moradia	
8. Da Laje	
DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA.....	
1. Princípios e Regras Gerais dos Direitos Reais de Garantia	
2. Do Penhor.....	
3. Da Hipoteca	
4. Da Anticrese	
5. Da Alienação Fiduciária em Garantia.....	
DIREITO DE VIZINHANÇA.....	
1. Conceitos Básicos.....	
DO CONDOMÍNIO	
1. Conceito, Estrutura Jurídica e Modalidades	
2. Do Condomínio Edilício.....	
3. Direitos e Deveres dos Condôminos.....	
4. Da Administração do Condomínio Edilício.....	
5. Da Extinção do Condomínio Edilício	
6. Do Condomínio de Lotes.....	
7. Do Condomínio em Multipropriedade.....	
8. Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios	
9. Do Fundo de Investimento.....	
TEORIA GERAL DOS CONTRATOS	
1. Conceito de Contrato	
2. Principais Classificações Contratuais	
3. Princípios Contratuais.....	
4. A Formação do Contrato pelo Código Civil	
5. A Revisão Judicial dos Contratos por Fato Superveniente no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor	
6. Os Vícios Redibitórios no Código Civil	



- 7. Evicção
- 8. Extinção dos Contratos

CONTRATOS EM ESPÉCIE (CONTRATOS TÍPICOS DO CC/2002)

- 1. Da Compra e Venda.....
- 2. Da Troca ou Permuta
- 3. Do Contrato Estimatório ou Venda em Consignação
- 4. Da Doação
- 5. Da Locação de Coisas.....
- 6. Do Empréstimo, Comodato e Mútuo.....
- 7. Da Prestação de Serviço
- 8. Da Empreitada
- 9. Do Depósito.....
- 10. Do Mandato
- 11. Do Seguro
- 12. Do Jogo e da Aposta.....
- 13. Da Fiança.....

RESPONSABILIDADE CIVIL

DIREITO DE FAMÍLIA

- 1. Conceito de Direito de Família e seus Princípios Fundamentais
- 2. Concepção Constitucional de Família
- 3. Do Casamento.....
- 4. Da União Estável.....
- 5. Relações de Parentesco.....
- 6. Dos Alimentos
- 7. Da Tutela e da Curatela



DIREITO DAS COISAS

1. INTRODUÇÃO

- » O CC/02 divide os direitos patrimoniais em **direitos pessoais** e **direitos reais**.
- Os direitos patrimoniais **pessoais** estão disciplinados no conteúdo do Direito das Obrigações, do Direito Contratual e do Direito de Empresa, também havendo regras nos livros dedicados ao Direito de Família e ao Direito das Sucessões.
- Os direitos patrimoniais **reais** estão previstos no livro denominado “Do Direito das Coisas”.
- » A utilização dos termos Direito das Coisas e Direitos Reais divide a **doutrina**:
- a) **Direito das Coisas** tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis.
- Coisa é tudo aquilo que não é humano, ou ainda os bens corpóreos.
- b) **Direitos Reais** é o conjunto de categorias jurídicas relacionadas à propriedade.
- Formam o conteúdo principal do Direito das Coisas, mas não exclusivamente, eis que existem institutos que compõem a matéria e que não são Direitos Reais.
- » Teorias que justificam os direitos reais:
- a) **Teoria personalista**: direitos reais são relações jurídicas estabelecidas entre pessoas, mas intermediadas por coisas.
- A diferença está no sujeito passivo: enquanto no direito pessoal, esse sujeito passivo (devedor) é pessoa certa e determinada, no direito real seria indeterminada, havendo nesse caso uma **obrigação passiva universal** de respeitar o direito – obrigação que se concretiza toda vez que alguém o viola.
- Essa teoria nega realidade metodológica aos Direitos Reais e ao Direito das Coisas, entendidas as expressões como extensões de um campo metodológico.
- b) **Teoria realista** (ou clássica): o direito real constitui um poder imediato que a pessoa exerce sobre a coisa, com eficácia contra todos (erga omnes).
- Direito real opõe-se ao direito pessoal, pois o último traz uma relação pessoa-pessoa, exigindo-se determinados comportamentos.
- O poder de utilização da coisa sem intermediário caracteriza os direitos reais.
- É a teoria que vem prevalecendo.
- » Os direitos reais giram em torno do conceito de propriedade, apresentando caracteres próprios que os distinguem dos direitos pessoais de cunho patrimonial:
- a) Oponibilidade **erga omnes**;
- São direitos “absolutos” (oponíveis a todos), mas em caso de conflito, cabe ponderação.
- b) Direito de **sequela**;
- c) Direito de **preferência** a favor do titular de um direito real;
- d) Possibilidade de abandono dos direitos reais, de **renúncia** a tais direitos;
- e) Viabilidade de incorporação da coisa por meio da posse;
- f) Possibilidade de aquisição por **usucapião**;
- g) Obediência a um rol **taxativo** de institutos, previstos em lei – **tipicidade** dos direitos reais;

CC, Art. 1.225. São direitos reais:



- I – a propriedade;
- II – a superfície;
- III – as servidões;
- IV – o usufruto;
- V – o uso;
- VI – a habitação;
- VII – o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII – o penhor;
- IX – a hipoteca;
- X – a anticrese;
- XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII – a concessão de direito real de uso.
- XIII - a laje.

- Leis podem criar novos direitos reais, sem a sua descrição expressa no dispositivo civil.
- Há uma tipicidade legal dos direitos reais, e não taxatividade do art. 1.225 do CC.
- O surgimento de novos direitos reais encontra limites em normas cogentes (v.g., função social da propriedade).

h) Regência pelo princípio da **publicidade** dos atos.

- Entrega da coisa ou tradição (bens móveis) e pelo registro (bens imóveis).

2. PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE OS DIREITOS REAIS E OS DIREITOS PESSOAIS PATRIMONIAIS

» Os direitos reais e os pessoais integram a categoria dos **direitos patrimoniais**.

- Direito real é exercido sobre determinada coisa.
- Direito pessoal exige o cumprimento de certa prestação.

DIREITOS REAIS	DIREITOS PESSOAIS PATRIMONIAIS
Relações jurídicas entre uma pessoa e uma coisa. –Sujeito passivo não é determinado, mas é toda a coletividade (sujeito passivo universal).	Relações jurídicas entre uma pessoa (credor) e outra (devedor).
Princípio da publicidade (tradição e registro).	Princípio da autonomia privada (liberdade).
Efeitos <i>erga omnes</i> . –Efeitos podem ser restringidos.	Efeitos <i>inter partes</i> . –Há uma tendência de ampliação dos efeitos.
Rol taxativo (<i>numerus clausus</i>), segundo a visão clássica – art. 1.225 do CC.	Rol exemplificativo (<i>numerus apertus</i>) – art. 425 do CC. –Criação dos contratos atípicos.
A coisa responde.	Os bens do devedor respondem.



RESUMO COMPILADO
Direito Civil

–Direito de seqüela.	–Princípio da responsabilidade patrimonial.
Caráter permanente. Instituto típico: propriedade.	Caráter transitório. Instituto típico: contrato

» Existem **conceitos híbridos** (ou intermediários), que se encontram em um ponto intermediário do quadro demonstrado:

a) **Posse;**

–Trata-se de um direito de natureza especial.

b) **Obrigações *propter rem*** (ambulatórias);

–Perseguem a coisa onde quer que ela esteja.

CC, Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Ex.: obrigação do proprietário de um imóvel de pagar as despesas de condomínio.

STJ/TESE 3. As cotas condominiais possuem natureza *proptem rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

STJ/REsp 1.730.651. As verbas de sucumbência, decorrentes de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais, não possuem natureza ambulatória (*propter rem*). O art. 1.345 do CC estabelece que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. A obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatória (*propter rem*), seja porque tal prestação não se enquadra dentre as hipóteses previstas no art. 1.345 do CC para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis do condomínio, seja porque os honorários constituem direito autônomo do advogado, não configurando débito do alienante em relação ao condomínio, senão débito daquele em relação ao advogado deste.

STJ/AREsp 2.9879. (...) o dever de pagar pelo serviço prestado pela agravante – fornecimento de água – é destituído da natureza jurídica de obrigação *propter rem*, pois não se vincula à titularidade do bem, mas ao sujeito que manifesta vontade de receber os serviços.

STJ/REsp 1.258.866. (...) o débito, tanto de água como de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza *propter rem*.

STJ/REsp 1.941.005. No julgamento do REsp 1.422.859, ficou decidido que por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos. O fato de a cobrança de taxa de manutenção estar prevista no contrato-padrão registrado no Cartório de Imóveis vincula os adquirentes somente à obrigação de pagar as taxas a partir da aquisição, não abrangendo os débitos do anterior proprietário, diante da ausência de previsão expressa na lei de regência.

c) **Ato Emulativo.**

–Abuso de direito no exercício de propriedade.

CC, Art. 1.228. (...) § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

–Exercício de um direito real repercute no direito das obrigações, gerando o dever de indenizar.



3. DA POSSE

3.1. Conceito de posse e teorias justificadoras. A teoria da função social da posse

» Há divergência doutrinária sobre a natureza da posse: fato ou direito.

–Doutrina majoritária entende que a posse constitui um direito.

» Há **divergência** se a posse é direito de natureza especial ou direito real.

–Para Tartuce, trata-se de direito de natureza especial.

» Teorias justificadoras da posse como categoria jurídica:

a) **Teoria subjetiva (Savigny)**: a posse é o poder direto que a pessoa tem de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja.

–Resulta da conjunção dois elementos:

1) **Corpus** (elemento material): poder físico ou de disponibilidade sobre a coisa;

2) **Animus domini** (elemento subjetivo): intenção de ter a coisa para si, de exercer sobre ela o direito de propriedade.

Crítica: diante do segundo elemento, para essa teoria, o locatário, o comodatário, o depositário, entre outros, não são possuidores, pois não há qualquer intenção de tornarem-se proprietários.

b) **Teoria objetiva (Lhering)**: para a constituição da posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa, ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato.

–Dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o **corpus**, como elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação.

–O corpus é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente.

–Dentro do conceito de **corpus** está uma intenção (não *animus domini*) de explorar a coisa com fins econômicos.

–CC/02 adotou parcialmente a teoria objetivista.

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

Basta o exercício de um dos atributos do domínio para que haja posse.

–Locatário, o usufrutuário, o depositário e o comodatário são possuidores, podendo fazer uso das ações possessórias.

Poder de fato sobre a coisa → Posse

Poder de direito sobre a coisa → Propriedade

–Todo proprietário é **possuidor**, mas nem todo possuidor é **proprietário**.

» A posse pode ser desdobrada em direta e indireta.

–Não há necessariamente domínio material na posse, podendo essa decorrer de mero exercício de direito.



CC, Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, **não** anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Ex.: no contrato de locação, o locatário é possuidor direto, tendo a coisa consigo; o locador proprietário é possuidor indireto, pelos direitos que decorrem do domínio.

CJF/Enunciado 236. Considera-se possuidor, para todos os efeitos legais, também a coletividade desprovida de personalidade jurídica.

Podem ser possuidores o espólio, a massa falida, a sociedade de fato e o condomínio.

» CC/02 não trata expressamente sobre a **função social da posse**.

CJF/Enunciado 492. A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.

–Para **Tartuce**, a função social da posse está implícita no CC/02, mormente pela valorização da posse-trabalho.

Ex.: redução do prazo de usucapião extraordinária de 15 para 10 anos e da ordinária de 10 para 5 anos, se o possuidor tiver estabelecido sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo; desapropriação judicial privada por posse-trabalho (Art. 1.228, §§ 4.º e 5.º).

CC, Art. 1.228. (...) § 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.

–Função social da posse vem sendo aplicada pela jurisprudência.

3.2 Diferenças entre a posse e a detenção. Conversão dos institutos

CC, Art. 1.198. 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.

Detentor (fâmulo de posse, gestor da posse, detentor dependente ou servidor da posse) tem a coisa apenas em virtude de uma situação de **dependência econômica ou de um vínculo de subordinação** (ato de mera custódia).

–Detentor exerce posse em nome de outrem.

Ex.: manobrista de estacionamento com o qual foi deixado carro pelo dono.

–Detentor não pode invocar, em nome próprio, ação possessória.

CJF/Enunciado 493. O detentor pode, no interesse do possuidor, exercer a autodefesa do bem sob seu poder.



CC, 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.

STJ/AgRg no AREsp 824.129. Restando configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta o direito de retenção por benfeitorias e o almejado pleito indenizatório à luz da alegada boa-fé.

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.

CJF/Enunciado 301. É possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios.

Ex.: se desaparecer o vínculo de dependência de um contrato de trabalho, sendo celebrado expressamente um contrato de locação entre ex-patrão e ex-empregado, não haverá mais mera detenção, mas posse, desdobrada em direta e indireta.

Art. 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.

Ex.: empregador entrega bem de sua propriedade ao trabalhador, diante de uma relação de confiança decorrente do contrato (motorista que detém o carro do seu patrão).

Para o **STJ**, Se estiver presente um comodato ou uma locação da coisa, não haverá detenção, mas posse do empregado.

» São servidores da posse (detentores): os empregados em geral, os diretores de empresa, os bibliotecários, os viajantes em relação aos mostruários, os menores mesmo quando usam coisas próprias, o soldado, o detento.

» A posse e a detenção não se confundem com a tença.

–**Tença** é uma mera situação material de apreensão física do bem, sem qualquer consequência jurídica protetiva.

3.3 Principais classificações da posse

1) Quanto à **RELAÇÃO PESSOA-COISA** ou quanto ao desdobramento da posse

CC, Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, **não** anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

CJF/Enunciado 76. O possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este contra aquele.

Ex.¹: vigente um contrato de locação de imóvel, o locatário viaja e, quando volta, o imóvel foi invadido pelo proprietário. Caberá uma ação de reintegração de posse do locatário (possuidor direto) em face do locador (possuidor indireto), eis que o contrato ainda estava em vigor e deveria ter sido respeitado.



Ex.2: vigente um contrato de locação de imóvel, o locatário não vem pagando regularmente os aluguéis. Diante dessa situação, o locador o procura e ambos fazem um acordo para desocupação voluntária do imóvel. Findo o prazo, o locatário ainda continua no imóvel. A ação cabível é a de despejo e não de reintegração de posse.

STJ/REsp 1.812.987 (2023). A via processual adequada para a retomada, pelo proprietário, da posse direta de imóvel locado é a ação de despejo, na forma do art. 5º da Lei nº 8.245/91, não servindo para esse propósito o ajuizamento de ação possessória.

a) **Posse direta** (ou imediata): quem tem a coisa materialmente; há um poder físico imediato.

Ex.: locatário, depositário, comodatário e usufrutuário.

b) **Posse indireta** (ou mediata): exercida por meio de outra pessoa, havendo exercício de direito, geralmente decorrente da propriedade.

Ex.: locador, depositante, comodante e nu-proprietário.

2) Quanto à **PRESENÇA DE VÍCIOS OBJETIVOS**

CC, Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

a) **Posse justa:** não apresenta os vícios da violência, da clandestinidade ou da precariedade, sendo uma posse limpa.

b) **Posse injusta:** apresenta algum dos referidos vícios.

– Quem tem posse injusta não tem a posse usucapível (*ad usucapionem*), ou seja, não pode adquirir a coisa por usucapião.

b.1) Posse injusta violenta: por meio de esbulho, for força física ou violência moral (*vis*).

– Associada ao crime de roubo.

Ex.: movimento popular invade violentamente, removendo e destruindo obstáculos, uma propriedade rural produtiva, que está sendo utilizada pelo proprietário (função social).

b.2) Posse injusta clandestina: às escondidas, de forma oculta, à surdina.

– É assemelhada ao crime de furto.

Ex.: movimento popular invade, à noite e sem violência, uma propriedade rural que está sendo utilizada pelo proprietário, cumprindo a sua função social.

b.3) Posse injusta precária (esbulho pacífico): com abuso de confiança ou de direito (precário).

– Assemelhada ao crime de estelionato ou à apropriação indébita.

Ex.: locatário de um bem móvel que não devolve o veículo ao final do contrato.

» A posse, mesmo injusta, ainda é posse e pode ser defendida por ações do juízo possessório, não contra aquele de quem se tirou a coisa, mas sim em face de terceiros.

– A posse somente é viciada em relação a uma determinada pessoa (**efeitos *inter partes***).

CC, Art. 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.

Aqueles que têm posse **violenta ou clandestina** não têm posse plena, sendo meros detentores. – Posses injustas por violência ou clandestinidade **podem ser convalidadas**.



–Posse precária **não** pode ser convalidada (corrente clássica).

CPC, Art. 924. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, quando intentado dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho; passado esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

Para a corrente clássica, após um ano e um dia do ato de violência ou de clandestinidade, a posse deixa de ser injusta e passa a ser justa (de mera detenção torna-se posse).

–Art. 1.208 quebra a regra pela qual a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida.

CC, Art. 1.203. **Salvo** prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

Princípio da continuidade do caráter da posse.

–Previsão tem presunção *juris tantum*, podendo ser relativizada por meio da **intersversão (inversão) da posse**.

–Para a corrente contemporânea, a posse precária também pode ser convalidada, havendo alteração substancial na sua causa – **Intersversão da posse**.

CJF/Enunciado 237. É cabível a modificação do título da posse – *intersversio possessionis* – na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*.

–Esta mudança de percepção quanto à natureza da posse é externamente constatada pela própria omissão daquele que deveria exercer o seu direito subjetivo no sentido de reverter a situação, mas se queda inerte por um período considerável.

–Uma posse injusta pela precariedade e, em princípio, inapta a gerar usucapião, sofre o fenômeno da **intersversão** e o possuidor adquire *animus domini*.

–O que começou como detenção ou posse direta transmuda-se e adquire autonomia, passando a contar prazo para aquisição da propriedade pela via da usucapião. Trata-se de comportamento omissivo que gera a **supressio**.

–Cabe ao possuidor a prova da intersversão unilateral do caráter de sua posse, que deve ser externa e materializada por atos concretos e inequívocos, sob pena de cerceamento do direito de defesa do proprietário.

» Vícios da violência, da clandestinidade ou da precariedade não influenciam na questão dos frutos, das benfeitorias e das responsabilidades.

3) Quanto à BOA-FÉ SUBJETIVA ou intencional

CC, Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, **salvo** prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Ex. de justo título: contrato que fundamenta a posse do locatário ou do comodatário.

CJF/Enunciado 302. Pode ser considerado justo título para a posse de boa-fé o ato jurídico capaz de transmitir a posse *ad usucapionem*, observado o disposto no art. 113 do CC.



Ex.: compromisso de compra e venda, registrado ou não na matrícula do imóvel.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Ex.: em caso de citação em ação de reintegração de posse, a posse perde a boa-fé.

a) **Posse de boa-fé.**

–**Boa-fé subjetiva**, que está no plano da intenção, da crença dos envolvidos.

a.1) Posse de boa-fé **real**: ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

a.2) Posse de boa-fé **presumida**: possuidor tem o justo título.

b) **Posse de má-fé**: sabe do vício, mas mesmo assim pretende exercer o domínio fático sobre esta.

–Possuidor nunca possui um justo título.

–Ainda que de má-fé, possuidor não perde o direito de ajuizar a **ação possessória** competente para proteger-se de um ataque de terceiro.

» Pode haver posse **injusta de boa-fé**.

Ex.: compra de um bem roubado, sem que se saiba.

–Assim como pode haver posse **justa de má-fé**.

Ex.: adquirir o bem por usucapião, na vigência do contrato.

» Em relação aos efeitos, as posses justa/injusta e de boa-fé/má-fé não se confundem.

–A posse justa e a injusta geram efeitos quanto às ações possessórias e à usucapião.

–A posse de boa e a de má-fé geram efeitos quanto aos frutos, benfeitorias e responsabilidades dos envolvidos.

4) Quanto à **PRESENÇA DE TÍTULO**

a) **Posse com título**: há uma causa representativa da transmissão da posse (documento escrito).

Ex.: contrato de locação ou de comodato.

CJF/Enunciado 303. Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse.

–Tecnicismo e o formalismo são substituídos pela funcionalização do instituto da posse.

b) **Posse sem título**: não há uma causa representativa da transmissão do domínio fático.

Ex.: alguém acha um tesouro sem a intenção de fazê-lo.

Ius possidendi x Ius possessionis

a) ***Ius possidendi*** é o direito à posse que decorre de propriedade.

–Há uma posse **com** título, estribada na propriedade.

–Direito à posse ou posse jurídica.

b) ***Ius possessionis*** é o direito que decorre exclusivamente da posse.

–Há uma posse **sem** título, que existe por si só.



–Direito de posse ou posse natural.

5) Quanto ao **TEMPO**

- a) **Posse nova:** menos de um ano e um dia, ou seja, é aquela com até um ano.
b) **Posse velha:** conta com pelo menos um ano e um dia.

CPC, Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

6) Quanto aos **EFEITOS:**

- a) **Posse ad interdicta:** pode ser defendida pelas ações possessórias diretas.
–Não conduz à usucapião.
–Trata-se de regra geral.
b) **Posse ad usucapionem:** se prolonga por determinado lapso de tempo previsto na lei, admitindo-se a aquisição da propriedade pela usucapião.
–Deve ser mansa, pacífica, duradoura, ininterrupta e com intenção de dono (*animus domini*).
–Em regra, deve ter os requisitos do justo título e da boa-fé.
–Trata-se de exceção.

STJ/REsp 1.840.561 (2022). Dissolvida a sociedade conjugal, o bem imóvel comum do casal rege-se pelas regras relativas ao condomínio, ainda que não realizada a partilha de bens, possuindo legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários.

A posse de um condômino sobre bem imóvel exercida por si mesma, com ânimo de dono, ainda que na qualidade de possuidor indireto, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, nem reivindicação dos frutos e direitos que lhes são inerentes, confere à posse o caráter de **ad usucapionem**, a legitimar a procedência da usucapião em face dos demais condôminos que resignaram do seu direito sobre o bem, desde que preenchidos os demais requisitos legais.

STJ/REsp 1.837.425 (2023). O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse *ad usucapionem*, não da ciência do titular do imóvel da violação ao seu direito de propriedade, ainda que constatada somente após ação demarcatória, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo.

7) Desdobramento Possessório

- a) **Desmembramento vertical:** fenômeno da posse que se caracteriza pelo exercício possessório de dois ou mais sujeitos em patamares diferentes, em graus diversos, exercendo posses paralelas, direta e indireta por força de uma obrigação ou um direito real.

Ex: Locação, comodato, depósito, usufruto, etc.

a.1) Desdobramento Possessório Sucessivo: quando ocorre um possuidor direto e uma pluralidade de possuidores indiretos

Ex.: A, locador, transfere à B, locatário o imóvel, e posteriormente este subloca o imóvel para C. C é o possuidor direto e B e A são possuidores indiretos. Se C transferisse para D, este seria possuidor direto e C passaria a ser possuidor indireto.



b) **Desmembramento horizontal**: os possuidores estão no mesmo grau, podendo exercer os poderes e faculdades advindas da posse – usar, gozar – (ex.: composesse).

8) Quando à **DEMANDA**

a) **Ação petitória** (proteção do *ius possidendi*): discussão da propriedade.

–Direito de obter a posse.

Ex.: ação de imissão na posse, reivindicatória, dano infecto e adjudicação compulsória.

b) **Ação possessória** (proteção do *ius possessionis*): discussão da posse.

–Direito de manter a posse.

Ex.: reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório.

c) **Ação publiciana** (ação de domínio imperfeito): é ação simétrica à de reivindicação, para os casos em que não se possa ou não se deseje propor a de reivindicação.

–Pode ingressar com a ação publiciana o possuidor que já preencheu os requisitos da usucapião, mas ainda não requereu judicialmente a declaração desta e foi esbulhado em sua posse.

–Exige três pré-requisitos: 1) tempo suficiente para ensejar a usucapião; 2) não haja ação de usucapião pendente; e 3) perda do exercício da posse direta pelo autor por esbulho.

–Nela, o terceiro pode opor, além da defesa que poderia opor na reivindicação, que seu título é igual ou melhor do que o do autor, que havia má-fé na posse do autor, que o título do autor nunca levaria à usucapião, etc.

–É uma espécie de reivindicatória sem título (ação de domínio imperfeito) que visa reaver a posse perdida e garantir a usucapião, sendo uma ação de **natureza declaratória** e com **efeitos inter partes**. A sentença não serve de título para registrar o bem no Cartório de Registro de Imóveis, sendo necessária a ação de usucapião.

–Pouco utilizada no sistema jurídico pátrio, com rala jurisprudência, a ação publiciana é uma construção **doutrinária** plausível e coerente com o Direito vigente.

3.4. Efeitos materiais e processuais da posse

3.4.1. Efeitos da posse quanto aos frutos

CC, 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. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

Ex.: fruta é colhida quando separada da árvore; os juros são percebidos nos exatos vencimentos dos rendimentos, como é comum em cadernetas de poupança.

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.

Regra válida para os frutos não se aplica para os produtos, pois estes, quando retirados, desfalcam a substância do principal.

–Funda-se na vedação do enriquecimento sem causa.



FRUTOS		
Espécies	Possuidor de boa-fé	Possuidor de má-fé
Percebidos	Tem direito àqueles percebidos durante a boa-fé	Não tem direito aos frutos; tem direito às despesas de produção
Pendentes	Devem ser devolvidos quando cessar a boa-fé, indenizadas as despesas	Não tem direito aos frutos; tem direito às despesas de produção
Colhidos antecipadamente	Devem ser devolvidos quando cessar a boa-fé	Não tem direito aos frutos; tem direito às despesas de produção
Percipiendos	A lei não diz nada	Não tem direito aos frutos; tem direito às despesas de produção

3.4.2. Efeitos da posse em relação às benfeitorias

CC, Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Não confundir com as disposições da **lei de locações**, segundo a qual são indenizáveis as benfeitorias, **salvo** disposição em contrário:

- 1) **Necessárias** introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador;
- 2) **Úteis**, desde que autorizadas (úteis e necessárias permitem o direito de retenção).
- 3) **Voluptuárias** não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Lei 8.245/91, Art. 35. **Salvo** expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias **não** serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

STJ/EREsp 1.411.420 (2020). Em ação revisional de contrato de locação comercial, o reajuste do aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive considerando em seu cálculo benfeitorias e acessões realizadas pelo locatário com autorização do locador.

Se o investimento para a edificação no imóvel ocorreu por conta do locatário, com o consentimento do locador, significa dizer que por sua livre manifestação de vontade aceitou realizar as obras no terreno alheio.

–A hipótese de que apenas quando o investimento é realizado por conta e risco do locador estaria autorizada a majoração do aluguel, em verdade, limita sobremaneira as



relações privadas de locação e acaba por deslocar a lógica que subjaz esses contratos no que diz respeito à vinculação do valor do imóvel ao correspondente preço do aluguel.

–A acessão incorpora-se ao imóvel, cuja propriedade sempre pertenceu ao locador. Os investimentos necessários à acessão podem correr por conta do locador ou do locatário, justamente para preservar a boa-fé nas relações contratuais. Caso o locatário assumo o investimento isso não o torna isento, automaticamente, do correspondente incremento no valor de mercado do imóvel.

Para o **STJ**, nos contratos de **comodato**, **não** há direito do comodatário à indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas.

STJ. Aos contratos de comodato é inaplicável a disposição do art. 1.219 do CC, de modo que não há direito do comodatário à indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas, sob pena de violar a natureza jurídica gratuita, unilateral, não sinalagmática e benéfica de tal negócio jurídico (art. 584 do CC). Para fins de evitar a retomada prematura do bem cedido em comodato logo após a realização das benfeitorias – com a consequente valorização da coisa objeto do contrato, numa postura desleal do comodante e com seu enriquecimento sem causa –, a solução mais adequada é a aplicação da norma do art. 473, parágrafo único, do CC, que não viola a natureza jurídica do contrato de comodato. Por meio dessa norma, na hipótese de terem sido realizados investimentos/benfeitorias pelo comodatário em valores consideráveis em virtude de relação contratual, a rescisão unilateral do contrato (por meio de denúncia) somente produzirá efeitos depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto destes investimentos.

Para a Corte, para evitar a retomada prematura do bem cedido em comodato logo após a realização das benfeitorias pelo comodatário, pode-se aplicar o dispositivo do CC que trata do **distrato**.

CC, Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

STJ/Súmula 335. Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

CJF/Enunciado 433. A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.

CJF/Enunciado 81. O direito de retenção previsto no art. 1.219 do CC, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias.

Apesar de o artigo mencionar apenas “benfeitorias”, a doutrina majoritária e o STJ entendem que o direito de retenção abrange também as acessões.

–Acessões diferem de benfeitorias, mas conferem **direito à retenção**.



CC, Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

STJ/REsp 1.782.335. Nas ações possessórias, o direito de retenção deverá ser alegado no momento da contestação, sob pena de preclusão.

STJ/REsp 1.836.846. Não é possível o reconhecimento de ofício do direito ao recebimento de indenização por benfeitorias úteis ou necessárias em ação possessória.

Lei 6.766/79, Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

STJ/REsp 1.191.862. Em ação que busque a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel urbano, antes de afastar a indenização pelas benfeitorias ou acessões realizadas sem a obtenção de licença da prefeitura municipal (art. 34, parágrafo único, da Lei 6.766/79), é necessário apurar se a irregularidade é insanável.

–Se a irregularidade pela falta de licença puder ser sanada e a construção e benfeitorias puderem ser mantidas no imóvel: haverá direito de o possuidor ser indenizado, descontando-se eventuais multas e outras despesas que o vendedor tenha na Prefeitura para regularização.

–Se a irregularidade não puder ser sanada e a construção e benfeitorias tiverem que ser retiradas: não haverá direito de o possuidor ser indenizado.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; **não** lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Possuidor de má-fé só tem direito ao ressarcimento das necessárias. Não tem direito de retenção ou de levantamento das voluptuárias.

STJ/AREsp 1.013.333 (2022). Promovido o leilão do bem pelo credor hipotecário, a permanência do mutuário no imóvel caracteriza posse de má-fé.

Art. 1.222. O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual.

Indenização:

Possuidor de má-fé → Valor atual ou Custo

Possuidor de boa-fé → Valor atual

STJ/REsp 1470182. Restando configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta o direito de retenção por benfeitorias e o almejado pleito indenizatório à luz da alegada boa-fé.



BENFEITORIAS	
Possuidor de boa-fé	Possuidor de má-fé
Tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias, inclusive com direito de retenção	Tem direito a ser indenizado apenas pelas benfeitorias necessárias
Tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias voluptuárias e, se não pagas, terá o direito de levantá-las, desde que sem prejuízo à coisa	Não possui direito de retenção

3.4.3. Posse e responsabilidades

CC, Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

Responsabilidade subjetiva.

Art. 1.218. O possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, **salvo** se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.

Responsabilidade objetiva.

–Há responsabilidade mesmo por caso fortuito ou força maior.

Art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

Se a benfeitoria não mais existia quando a coisa se perdeu, não há que se falar em compensação.

–Vedação ao enriquecimento sem causa.

3.4.5. Posse e processo civil. A faculdade de invocar os interditos possessórios

» Os interditos possessórios são as ações possessórias diretas.

–O possuidor tem a faculdade de propor essas demandas para manter-se na posse ou para que esta lhe seja restituída.

CPC, Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacção, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Ameaça à posse → Ação de **interdito proibitório**

–Risco de atentado à posse.

Turbacção → Ação de **manutenção de posse**.

–Atentados fracionados à posse.

Esbulho → Ação de **reintegração de posse**.

–Atentado consolidado à posse.



–No caso de **invasão parcial** de um terreno, não cabe manutenção de posse, mas reintegração.

§ 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.

Legítima defesa e desforço imediato.

§ 2º **Não** obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

CC/02 não adota a exceção de propriedade.

STJ/REsp 1.909.196. É vedado o ajuizamento de ação de imissão na posse, de juízo petitário, na pendência de ação possessória sobre o mesmo bem.

Art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

Possuidor aparente manterá a coisa enquanto se discute quem é seu possuidor ou proprietário.

Art. 1.212. O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

Terceiro de **má-fé**.

–Contra terceiro de **boa-fé** cabe apenas **ação petatória** (reivindicação da propriedade).

Terceiro de boa-fé → Ação petatória

Terceiro de má-fé → Ação possessória

CJF/Enunciado 80. É inadmissível o direcionamento de demanda possessória ou ressarcitória contra terceiro possuidor de boa-fé, por ser parte passiva ilegítima, diante do disposto no art. 1.212 do novo Código Civil. Contra o terceiro de boa-fé cabe tão somente a propositura de demanda de natureza real.

STJ/REsp 1.909.196. É vedado o ajuizamento de ação de imissão na posse, de juízo petitário, na pendência de ação possessória sobre o mesmo bem.

CJF/Enunciado 239. Na falta de demonstração inequívoca de posse que atenda à função social, deve-se utilizar a noção de ‘melhor posse’, com base nos critérios previstos no parágrafo único do art. 507 do CC/1916.

Para doutrina contemporânea, falta legitimidade para ação possessória no caso de alguém que não vem atendendo a essa função social.

» **Ação de força nova** segue as regras do **procedimento especial** (CPC).

DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS



Das Disposições Gerais

CPC, Art. 554. A propositura de uma ação possessória em vez de outra **não** obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela cujos pressupostos estejam provados.

Fungibilidade total entre as ações possessórias.

–Uma ação possessória pode ser convertida em outra livremente, se for alterada a situação fática que a fundamenta (transmutação de uma ação em outra).

–Conversão também é possível nos casos em que o autor da ação possessória se engana quanto à medida cabível, havendo um desapego ao rigor formal.

§ 1º No caso de ação possessória em que figure no polo passivo grande número de pessoas, serão feitas a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais, determinando-se, ainda, a intimação do Ministério Público e, se envolver pessoas em situação de hipossuficiência econômica, da Defensoria Pública.

§ 2º Para fim da citação pessoal prevista no § 1º, o oficial de justiça procurará os ocupantes no local por uma vez, citando-se por edital os que não forem encontrados.

§ 3º O juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação prevista no § 1º e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádio locais, da publicação de cartazes na região do conflito e de outros meios.

Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;

Danos materiais (emergentes e lucros cessantes) e morais.

II - indenização dos frutos.

Parágrafo único. Pode o autor requerer, ainda, imposição de medida necessária e adequada para:

I - evitar nova turbação ou esbulho;

II - cumprir-se a tutela provisória ou final.

Art. 556. É lícito ao réu, na contestação, alegando que foi o ofendido em sua posse, demandar a proteção possessória e a indenização pelos prejuízos resultantes da turbação ou do esbulho cometido pelo autor.

Ações possessórias diretas têm **natureza *dúplice***.

–Cabe **pedido contraposto** em favor do réu, sem necessidade de reconvenção.

Dispositivo prevê apenas que o réu demande proteção possessória e indenização dos prejuízos.

–Jurisprudência estende.

Art. 557. Na pendência de ação possessória é **vedado**, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, **exceto** se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Inviabilidade da alegação de domínio, ou de propriedade, em sede de ação possessória.

–A ação possessória é adequada para a discussão da posse; enquanto que a ação petítória é a via adequada para a discussão da propriedade e do domínio, não sendo possível embaralhar as duas vias.



CJF/Enunciado 78. Tendo em vista a não recepção, pelo novo Código Civil, da *exceptio proprietatis* (art. 1.210, § 2.º) em caso de ausência de prova suficiente para embasar decisão liminar ou sentença final ancorada exclusivamente no *ius possessionis*, deverá o pedido ser indeferido e julgado improcedente, não obstante eventual alegação e demonstração de direito real sobre o bem litigioso.

CJF/Enunciado 79. A *exceptio proprietatis*, como defesa oponível às ações possessórias típicas, foi abolida pelo Código Civil de 2002, que estabeleceu a absoluta separação entre os juízos possessório e petitorio.

Parágrafo único. **Não** obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa.

Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

Se forem novos → **Ação de força nova** (rito especial) → Cabe **liminar**

Se forem velhos → **Ação de força velha** (proced. comum) → Não cabe **liminar**

–Ação de força velha **não** perde o caráter possessório.

Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput, será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

Art. 559. Se o réu provar, em qualquer tempo, que o autor provisoriamente mantido ou reintegrado na posse carece de idoneidade financeira para, no caso de sucumbência, responder por perdas e danos, o juiz designar-lhe-á o prazo de **5 dias** para requerer caução, real ou fidejussória, sob pena de ser depositada a coisa litigiosa, **ressalvada** a impossibilidade da parte economicamente hipossuficiente.

Autor provisoriamente mantido ou reintegrado na posse → Réu prova que não ele tem condições de arcar com eventuais perdas e danos → Juiz assina 5 dias para caução, sob pena de depósito da coisa.

Da Manutenção e da Reintegração de Posse

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

Turbação → Manutenção de posse

Esbulho → Reintegração de posse

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

STJ/REsp 930.336. Não tendo o autor da ação de reintegração se desincumbido do ônus de provar a posse alegada, o pedido deve ser julgado improcedente e o processo extinto com resolução de mérito.

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.



Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu (*inaudita altera pars*), 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.

Petição devidamente instruída → **Liminar de manutenção/reintegração**

Petição não devidamente instruída → **Audiência de justificação**

–Na ação de **força velha** (procedimento comum), **não** cabe tal liminar, mas cabe antecipação de tutela.

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.

Reintegração/manutenção **PJ de direito público** → Audiência de justificação obrigatória

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

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

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

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de 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 dias**, que observará o disposto nos §§ 2º e 4º.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de **1 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.

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

Do Interdito Proibitório

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

Espécie de **medida acautelatória** de manutenção/reintegração de posse.

STJ/Súmula 228. É inadmissível o interdito proibitório para a proteção do direito autoral.



Art. 568. Aplica-se ao interdito proibitório o disposto na Seção II deste Capítulo.

3.4.6. A legítima defesa da posse e o desforço imediato

CC, Art. 1.210. (...) § 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo (*incontinenti*); os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Legítima defesa e o **desforço imediato** constituem formas de **autotutela** (autodefesa ou defesa direta), independentemente de ação judicial, cabíveis ao possuidor direto ou indireto contra as agressões de terceiro.

Ameaça e turbação → Legítima defesa

–Atentado à posse não definitivo.

Esbulho → Desforço imediato

–Visa retomar o bem esbulhado.

Força própria inclui o auxílio de terceiros.

–Se empregado, na defesa dessa posse e às ordens do possuidor, causar danos a outrem, responderá o empregador (arts. 932 e 933).

–Responsabilidade objetiva indireta ou por atos de outrem.

Possuidor deve agir nos limites do exercício regular do direito, sob pena de abuso de direito.

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

Legítima defesa ou desforço imediato além do indispensável, pode tornar-se abuso de direito.

CJF/Enunciado 539. O abuso de direito é uma categoria jurídica autônoma em relação à responsabilidade civil. Por isso, o exercício abusivo de posições jurídicas desafia controle independentemente de dano.

CJF/Enunciado 495. No desforço possessório, a expressão ‘contanto que o faça logo’ deve ser entendida restritivamente, apenas como a reação imediata ao fato do esbulho ou da turbação, cabendo ao possuidor recorrer à via jurisdicional nas demais hipóteses.

Ex.: defesa praticada após um ano e um dia não é imediata, não cabendo a utilização dos institutos de proteção própria; se o possuidor deixa que o esbulhador construa uma cerca divisória, pelo menos aparentemente, não tomou as medidas imediatas que lhe cabiam.

3.5. Formas de aquisição, transmissão e perda da posse

CC, Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.



Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

- I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;
- II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

CJF/Enunciado 77. A posse das coisas móveis e imóveis também pode ser transmitida pelo *constituto possessório*.

Havendo a aquisição ou transmissão da posse pelo **constituto possessório**, o novo possuidor poderá defender-se por meio das ações possessórias.

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

Princípio da continuidade do caráter da posse.

–Ninguém pode, por si só, mudar a causa que fundamenta a posse.

Ex.: se a posse foi adquirida pelo autor da herança de forma clandestina, a posse dos herdeiros também será clandestina.

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

Sucessor **universal** (herança legítima).

Sucessor **singular** (compra e venda, doação ou legado).

CJF/Enunciado 494. A faculdade conferida ao sucessor singular de somar ou não o tempo da posse de seu antecessor não significa que, ao optar por nova contagem, estará livre do vício objetivo que maculava a posse anterior.

Art. 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.

A posse adquirida com injustiça pode passar a ser justa, após um ano e um dia, desde que violenta ou clandestina, segundo a corrente majoritária.

–Há **divergência doutrinária** sobre a “posse injusta” ser posse ou mera detenção (para Tartuce, trata-se de posse).

Art. 1.209. A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem.

Princípio da gravitação jurídica.

Ex.: em regra, havendo transmissão da posse de um imóvel (principal), também haverá a transmissão dos móveis que o guarnecem (acessório).

» **Perda da posse:**

CC, Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Cessando os atributos relativos à propriedade, cessa a posse, que é perdida, extinta.



Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.

Se o possuidor não presenciou o momento em que foi esbulhado, somente haverá a perda da posse se, informado do atentado à posse, não toma as devidas medidas necessárias ou se sofrer violência ao tentar fazê-lo, não procurando outros caminhos após essa violência.

–Norma mantém relação com a **boa-fé objetiva**, particularmente com a perda de um direito ou de posição jurídica pelo seu não exercício no tempo (*supressio*).

–**Não** há perda da posse por **desuso**.

3.6. Composse ou compossessão

» Situação pela qual duas ou mais pessoas exercem, simultaneamente, poderes possessórios sobre a mesma coisa – **condomínio de posses**.

–Pode ter origem *inter vivos* ou *mortis causa*.

Ex.: doação conjuntiva, para dois donatários, que terão a posse de um imóvel.

CC, Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

Qualquer um dos possuidores poderá fazer uso das ações possessórias, no caso de atentado praticado por terceiro.

–Caberá a utilização das medidas de autotutela (art. 1.210, § 1.º, do CC).

STJ admite a propositura de ação de **reintegração de posse** de um herdeiro compossuidor em face do outro.

» Classificação da composse:

a) **Composse pro indiviso** (indivisível): compossuidores têm fração **ideal** da posse.

–Não é possível determinar, no plano fático e corpóreo, qual a parte de cada um.

Ex.: dois irmãos têm a posse de uma fazenda e ambos exercem-na sobre todo o imóvel.

STJ/REsp 1.207.129. O comdômino que desejar alienar a fração ideal de bem imóvel divisível em estado de indivisão deverá dar preferência na aquisição ao comunheiro.

b) **Composse pro diviso** (divisível): compossuidores têm fração **real** da posse.

–Cada compossuidor sabe qual a sua parte, que é determinável no plano fático e corpóreo

Ex.: dois irmãos têm composse de uma fazenda, que é dividida ao meio por uma cerca.

Composse ≠ Concorrência

–A concorrência é o **desdobramento da posse** em posse direta e posse indireta.

–Composse é a **comunhão plural de posse** da mesma espécie (dois ou mais possuidores diretos ou entre dois ou mais possuidores indiretos).



4. DA PROPRIEDADE

4.1. Conceitos fundamentais relativos à propriedade e seus atributos

» **Direito de propriedade** é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

–Direito que alguém possui em relação a um bem determinado.

CC, 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.

Mnemônico: **GRUD** → Gozar | Reivindicar | Usar | Dispor

Proprietário tem a faculdade de:

a) **Gozar/fruir**: retirar os frutos (naturais, industriais ou civis) da coisa.

Ex.: locar imóvel; colher frutas.

b) **Usar**: encontra limites na CF/88, CC/02, nas regras de vizinhança e no Estatuto das Cidades.

c) **Dispor**: por atos *inter vivos* ou *mortis causa*.

Ex.: compra e venda, doação, testamento.

Tem o direito de **Reivindicar** (*ius vindicandi*): por meio de **ação petítória**.

–Ação fundada na propriedade, sendo a mais comum a ação reivindicatória.

–Nessa demanda, o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova da propriedade, com o respectivo registro e descrevendo o imóvel com suas confrontações.

STJ/REsp 216.117. A ação reivindicatória é imprescritível, extinguindo-se o direito do proprietário pela vontade do dono, perecimento da coisa, desapropriação, ou usucapião, sendo que neste caso a perda da propriedade se opera em decorrência da prescrição aquisitiva e não do prazo (...). Enquanto não consumada a usucapião extraordinária em favor do possuidor, não se consuma a prescrição extintiva do direito de ação do proprietário não possuidor.

Outros Exs.: ação de usucapião, ação publiciana, ação de imissão na posse e a ação *ex empto*.

Ação de imissão na posse é instrumento processual colocado à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, almeja obtê-la judicialmente.

A ação reivindicatória se segue o rito ordinário não se aplicando as regras previstas para as ações possessórias diretas.

Ex.: a ação proposta contra um caseiro (injusto detentor), que ocupa o imóvel em nome de um invasor (injusto possuidor).

STJ/REsp 1.657.424 (2023). Em ação reivindicatória, constatada a existência de dois títulos de propriedade para o mesmo bem imóvel, prevalecerá o primeiro título aquisitivo registrado.

A qualificação de “injusta” da posse não é idêntica nas hipóteses de interditos possessórios e de reivindicação.

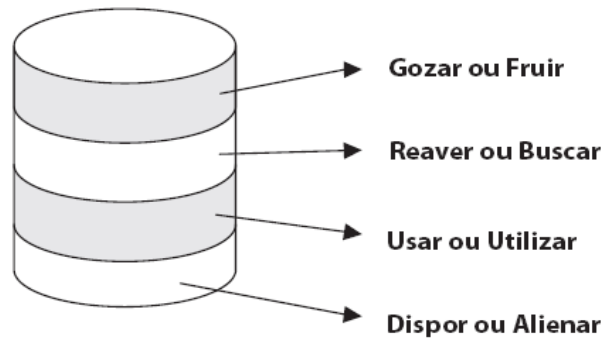


–Posse injusta é aquela em que o possuidor tem a posse viciada.

CC, Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

–Posse injusta na hipótese de reivindicação significa a ausência de causa jurídica.

CC, 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.



» Classificação da propriedade:

1) **Propriedade Plena** (Alodial): proprietário tem todos os atributos (GRUD), sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa.

2) **Propriedade Limitada** (Restrita): recai sobre a propriedade algum ônus, caso da hipoteca, da servidão ou usufruto; ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo (art. 1.359 do CC).

CC, Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

–Alguns dos atributos da propriedade passam a ser de outrem, constituindo-se em direito real sobre coisa alheia.

–Havendo a divisão entre os referidos atributos, o direito de propriedade é composto de duas partes destacáveis:

a) **Nua-propriedade**: titularidade do domínio (ser proprietário e ter o bem em seu nome).

–É despida dos atributos do uso e da fruição (atributos diretos/imediatos).

b) **Domínio útil**: corresponde aos atributos de usar, gozar e dispor da coisa.

–Uma pessoa pode ser o titular (o proprietário) tendo o bem registrado em seu nome ao mesmo tempo em que outra pessoa possui os atributos de usar, gozar e até dispor daquele bem em virtude de um negócio jurídico.

Ex.: superficiário, usufrutuário, usuário, habitante, promitente comprador etc.

» Para **Tartuce**, domínio e propriedade são sinônimos.

4.2. Principais características do direito de propriedade

» Propriedade é direito real por excelência.



–São características:

a) Direito **absoluto**;

–Em regra, mas que deve ser relativizado em algumas situações.

b) Direito **exclusivo**;

–Determinada coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, **salvo** os casos de condomínio ou copropriedade, hipótese que também não retira o seu caráter de exclusividade.

c) Direito **perpétuo**;

–Permanece independentemente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva (legal ou convencional).

d) Direito **elástico**;

–Pode ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício, conforme sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis.

e) Direito **complexo**;

f) Direito **fundamental** (CF, art. 5.º, XXII e XXIII).

4.3. Disposições preliminares relativas à propriedade. A função social e socioambiental da propriedade

CC, Art. 1.228. (...) § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais (**função social da propriedade**) e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico (**ambiente natural**) e o patrimônio histórico e artístico (**ambiente cultural**), bem como evitada a poluição do ar e das águas (**função socioambiental da propriedade**).

Função social da propriedade orienta e limita o direito de propriedade.

–Possui dupla intervenção:

a) **Limitadora**: dever de não prejudicar à comunidade;

b) **Impulsionadora**: dever de beneficiar a sociedade.

–Segundo parte da doutrina, quem não cumpre a função social não tem domínio, não havendo sequer legitimidade para ação reivindicatória.

Função socioambiental da propriedade.

–A obrigação de recuperação ambiental é obrigação *propter rem* (ambulatoria), que segue a coisa onde quer que ela esteja.

CJF/Enunciado 507. Na aplicação do princípio da função social da propriedade imobiliária rural, deve ser observada a cláusula aberta do § 1.º do art. 1.228 do Código Civil, que, em consonância com o disposto no art. 5.º, inciso XXIII da Constituição de 1988, permite melhor objetivar a funcionalização mediante critérios de valoração centrados na primazia do trabalho.

STJ/REsp 745.363. O adquirente do imóvel tem responsabilidade sobre o desmatamento, mesmo que o dano ambiental tenha sido provocado pelo antigo proprietário.



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

Vedação do exercício irregular do direito de propriedade, do abuso de propriedade ou do **ato emulativo civil**.

–Regra limita o exercício da propriedade, que não pode ser abusivo.

Para **Tartuce**, também pode estar configurado o ato emulativo se o proprietário tiver vantagens com o prejuízo alheio, mesmo que haja mera satisfação pessoal.

Ex.: proprietário de um apartamento, todas as noites, faz festas em sua unidade, o que causa excesso de barulho, prejudicando os vizinhos.

CJF/Enunciado 49. A regra do art. 1.228, § 2.º, do novo Código Civil interpreta-se restritivamente, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187.

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

Embora o ato emulativo dependa, por definição, da intenção de prejudicar, deve prevalecer a regra do abuso de direito, que serve como orientador dos efeitos jurídicos do ato emulativo, sendo a responsabilidade decorrente de **natureza objetiva**.

§ 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.

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Extensão vertical da propriedade.

STJ/REsp 1.256.825. O direito à extensão das faculdades do proprietário é exercido contra terceiro tão somente em face de ocorrência de conduta invasora e lesiva que lhe traga dano ou incômodo ou que lhe proíba de utilizar normalmente o bem imóvel, considerando suas características físicas normais.

STJ/REsp 1.256.825. No caso em que o subsolo de imóvel tenha sido invadido por tirantes (pinos de concreto) provenientes de obra de sustentação do imóvel vizinho, o proprietário do imóvel invadido não terá legítimo interesse para requerer a remoção dos tirantes nem indenização por perdas e danos, desde que fique constatado que a invasão não acarretou prejuízos comprovados a ele, tampouco impossibilitou o perfeito uso, gozo e fruição do seu imóvel.

Art. 1.230. A propriedade do solo **não** abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

CF, Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou



aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

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

Presunção relativa de exclusividade (não condomínio).

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.

Proprietário, em regra, tem direito aos acessórios da coisa (frutos e produtos).

–Consagra o **princípio da gravitação jurídica**, que comporta exceções, sendo possível que as partes envolvidas no negócio ou mesmo a lei a afaste.

4.4. A desapropriação judicial privada por posse-trabalho

CC, Art. 1.228. (...) § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado (**pelo proprietário**) consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de **5 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.

Restrição ao direito de propriedade com base na **função social da posse e do domínio**.

–Para Tartuce, **posse-trabalho** constitui cláusula-geral, a ser preenchida caso a caso.

Trata-se de modalidade de **desapropriação** e não de usucapião, pois há direito a indenização.

Quem paga a indenização → Estado/Interessados

Ação → Possessória/Reivindicatória

Forma de alegação → Defesa/Ação autônoma

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

CJF/Enunciado 83. Nas ações reivindicatórias propostas pelo Poder Público, não são aplicáveis as disposições constantes dos §§ 4.º e 5.º do art. 1.228 do novo Código Civil.

Instituto não se aplica aos imóveis públicos (imprescritíveis).

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

CJF/Enunciado 306. A situação descrita no § 4º do art. 1.228 do Código Civil enseja a improcedência do pedido reivindicatório.

CJF/Enunciado 310. Interpreta-se extensivamente a expressão ‘imóvel reivindicado’ (art. 1.228, § 4.º), abrangendo pretensões tanto no juízo petitório quanto no possessório.

CJF/Enunciado 496. O conteúdo do art. 1.228, §§ 4º e 5º, pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias.



CJF/Enunciado 305. Tendo em vista as disposições dos §§ 3.º e 4.º do art. 1.228 do CC, o Ministério Público tem o poder-dever de atuação nas hipóteses de desapropriação, inclusive a indireta, que envolvam relevante interesse público, determinado pela natureza dos bens jurídicos envolvidos.

CJF/Enunciado 309. O conceito de posse de boa-fé de que trata o art. 1.201 do Código Civil não se aplica ao instituto previsto no § 4º do art. 1.228.

A boa-fé da posse dos ocupantes na desapropriação privada não é a boa-fé subjetiva, mas a **boa-fé objetiva**, relacionada às condutas dos envolvidos.

§ 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.

CJF/Enunciado 240. A justa indenização a que alude o § 5.º do art. 1.228 não tem como critério valorativo, necessariamente, a avaliação técnica lastreada no mercado imobiliário, sendo indevidos os juros compensatórios.

CJF/Enunciado 241. O registro da sentença em ação reivindicatória, que opera a transferência da propriedade para o nome dos possuidores, com fundamento no interesse social (art. 1.228, § 5.º), é condicionada ao pagamento da respectiva indenização, cujo prazo será fixado pelo juiz.

Até a sentença da ação reivindicatória o domínio ainda pertence ao autor da ação, apenas ocorrendo a transferência com a sentença de improcedência da ação proposta e o respectivo pagamento da indenização.

CJF/Enunciado 308. A justa indenização devida ao proprietário em caso de desapropriação judicial (art. 1.228, § 5.º) somente deverá ser suportada pela Administração Pública no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária, em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido intervenção daquela nos termos da lei processual. Não sendo os possuidores de baixa renda, aplica-se a orientação do Enunciado n. 84 da I Jornada de Direito Civil.

Entendimento visa dar efetividade ao instituto, pois dificilmente os possuidores terão condições financeiras de arcar com a indenização.

CJF/Enunciado 311. Caso não seja pago o preço fixado para a desapropriação judicial, e ultrapassado o prazo prescricional para se exigir o crédito correspondente, estará autorizada a expedição de mandado para registro da propriedade em favor dos possuidores.

Enunciado não tem aplicação quando o pagamento esteja a cargo da administração pública.

» Diferenças entre a desapropriação judicial e a usucapião coletiva:

Desapropriação judicial privada por posse trabalho	Usucapião coletiva (art. 10 do EDC)
Não importa a renda dos ocupantes.	Não importa a renda dos ocupantes.
“extensa área”	Área máxima de 250m² por possuidor
Aplicada aos imóveis urbanos ou rurais .	Somente se aplica aos imóveis urbanos .
Há direito à indenização.	Não há direito à indenização.



4.5. Da propriedade resolúvel

» A propriedade resolúvel constitui aquela que pode ser extinta quer pelo advento de condição ou pelo termo, quer pela superveniência de uma causa capaz de destruir a relação jurídica.

–Exemplos:

a) Compra e venda com **cláusula de retrovenda**;

CC, Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de **3** anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

–Direito de retrovenda pode ser cedido a terceiro, transmitido a herdeiro ou legatário e ser exercido contra terceiro adquirente.

b) Cláusula especial de venda com **reserva de domínio**;

CC, Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.

–A transferência de propriedade ao comprador somente ocorrerá no momento em que o preço esteja integralmente pago. Até esse pagamento a propriedade do comprador é resolúvel.

c) Doação com **cláusula de reversão** (art. 547 do CC).

CC, Art. 547. O doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário.

Parágrafo único. Não prevalece cláusula de reversão em favor de terceiro.

–Doador estipula que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário.

CC, Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição *ou* pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Resolução da propriedade traz efeitos retroativos (*ex tunc*) atingindo todos os atos correlatos.

–Romper-se-ão, automaticamente, todos os vínculos reais de garantia que se constituíram em sua pendência.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

Aqui não há menção à condição e ao termo, mas a um fato novo, superveniente, que também gera a extinção.

–Os efeitos não são retroativos, mas *ex nunc* (a partir de então, da resolubilidade).

Para doutrina minoritária, trata-se de **propriedade *ad tempus* e não resolúvel**.



CJF/Enunciado 509. A resolução da propriedade, quando determinada por causa originária, prevista no título, opera *ex tunc* e *erga omnes*; se decorrente de causa superveniente, atua *ex nunc* e *inter partes*.

Ex.: ingratidão do donatário, que gera a revogação do contrato.

» Propriedade fiduciária também é exemplo de propriedade resolúvel.

4.6. Formas de aquisição da propriedade imóvel

» **Aquisição originária:** contato direto da pessoa com a coisa, sem intermediação pessoal.

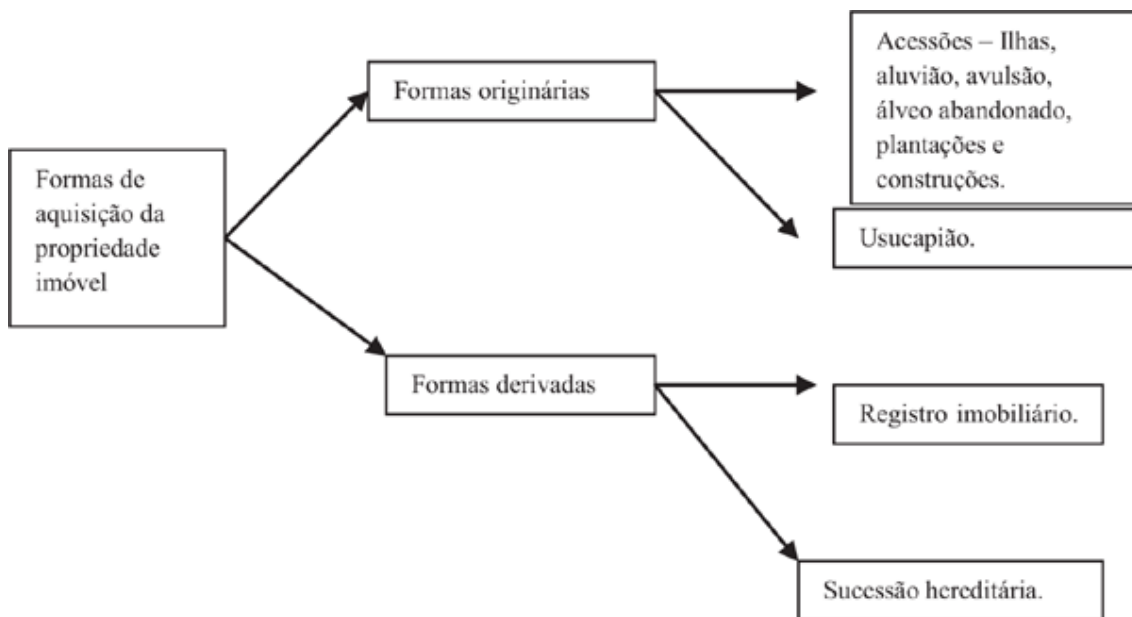
– Pessoa que adquire a propriedade o faz sem que esta tenha as características anteriores, do anterior proprietário – “a propriedade começa do zero”.

Ex.: na propriedade por usucapião, novo proprietário não é responsável pelos tributos que recaiam sobre o imóvel; se o bem estava hipotecado, esta é extinta.

» **Aquisição derivada:** há intermediação subjetiva.

– Há um sentido de continuidade da propriedade anterior.

Ex.: na compra e venda o adquirente é responsável pelos tributos anteriores; se o bem estava hipotecado, continua.



Mnemônico: **RUAS** → Registro | Usucapião | Acesso | Sucessão

4.6.1. Da aquisição originária de bens imóveis

4.6.1.1. Das acessões naturais e artificiais

» Acessões constituem o modo **originário** de aquisição da propriedade imóvel.

– Passa a pertencer ao proprietário tudo aquilo que foi incorporado de forma natural ou artificial.

CC, Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;



II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo;

Acessões naturais (I, II, III e IV).

V - por plantações ou construções.

Acessões artificiais.

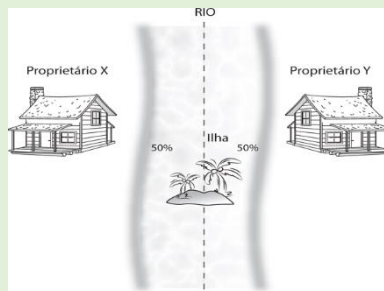
–Decorrem da intervenção humana.

» Enquanto as acessões **naturais** processam-se de imóvel para imóvel, as acessões **artificiais** processam-se de móvel para imóvel.

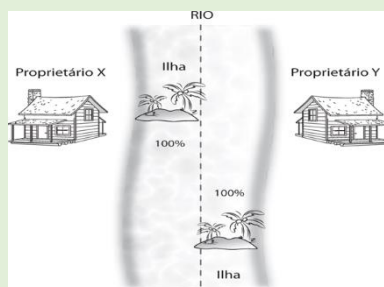
a) Da formação de ilhas

CC, Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

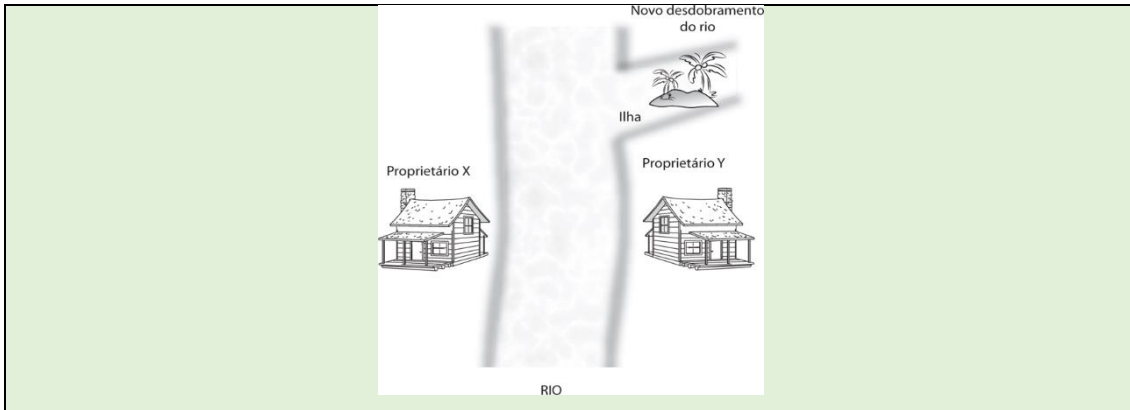
I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;



II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;



III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.



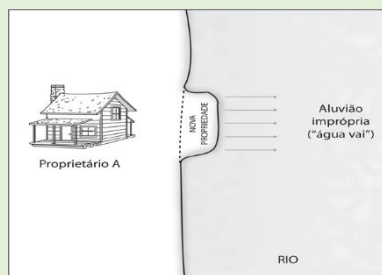
b) Da aluvião

CC, Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Aluvião própria:



Aluvião imprópria:



Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

c) Avulsão

CC, Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Com indenização: se dono reclamar indenização.

Sem indenização: passar um ano (prazo decadencial) e ninguém reclamar.



RESUMO COMPILADO Direito Civil



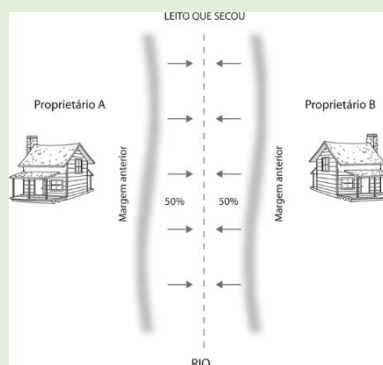
Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

A regra é a indenização, e não sendo esta paga, caberá uma ação de obrigação de fazer.

d) Álveo abandonado

CC, Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Álveo abandonado é o rio ou a corrente de água que seca (o rio que desaparece).



e) As plantações e as construções

» Construções e plantações têm **natureza acessória**, uma vez que constituem bens imóveis por acessão física artificial, seguindo a sorte do principal.

STJ/REsp 1.109.406. As acessões artificiais são modos de aquisição originária da propriedade imóvel, consistentes em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente (*superficies solo cedit*), aumentando-a qualitativa ou quantitativamente.

CC, Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

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.



Ex.: alguém está guardando cimento de um parente em sua fazenda. Certo dia, utiliza o cimento e constrói um galpão na propriedade. O fazendeiro terá a propriedade do que foi construído, mas terá que pagar ao amigo o cimento, sem prejuízo de outros danos, pois agiu de má-fé.

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Ex.: alguém está ocupando a casa de um parente que está viajando para o exterior por um ano. Essa pessoa constrói, com material próprio, uma piscina no fundo da casa. O ocupante não terá qualquer direito, pois agiu de má-fé, já que sabia que a propriedade não seria sua. Se agiu de boa-fé na construção, como no caso de algo que visava proteger o imóvel de uma destruição, terá direito à indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Acessão inversa/invertida.

–Acaba por considerar como principal a plantação ou a construção, fazendo com que o terreno o acompanhe.

–Está de acordo com o princípio da função social da propriedade.

Art. 1.256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Ex.: proprietário de um imóvel deixa que alguém construa uma piscina com os seus materiais, nos fundos da casa, pensando o último que por isso poderá adquirir o domínio do bem principal.

Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Art. 1.257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Se invasão não exceder 5% da propriedade alheia:

Boa-fé → Adquire a propriedade + perdas e danos.



Má-fé → Adquire a propriedade + perdas e danos (10x).

–Se não puder demolir sem causar grave prejuízo.

CJF/Enunciado 318. O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé (art. 1.258, parágrafo único) somente é viável quando, além dos requisitos explícitos previstos em lei, houver necessidade de proteger terceiros de boa-fé.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abrangem o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

Se invasão exceder 5% da propriedade alheia:

Boa-fé → Adquire a propriedade + perdas e danos (valor que a invasão acrescer à construção + valor da área perdida + valor da desvalorização da área remanescente).

Má-fé → Demolição da construção + perdas e danos (2x).

4.6.1.2. Da usucapião de bens imóveis

» A usucapião constitui uma situação de aquisição da propriedade, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada.

–Determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforma em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade).

» Atos de **mera tolerância não** induzem **usucapião**.

–Não é possível alegar usucapião na vigência de um contrato em que a posse é transmitida, sob pena de violação à boa-fé.

Ex.: locação, comodato.

–Em caso de condomínio, havendo tolerância de uso por parte dos demais condôminos, **não** há que se falar em usucapião.

» Características da **posse ad usucapionem** (usucapável):

a) **Posse com intenção de dono** (*animus domini*);

–Essa intenção de dono não está presente, em regra, em casos envolvendo vigência de contratos, como nas hipóteses de locação, comodato e depósito.

–Todavia, é possível a alteração na causa da posse (*interversio possessionis*), admitindo-se a usucapião em casos excepcionais.

Ex.: locatário que está no imóvel há cerca de 30 anos, não pagando os aluguéis há cerca de 20 anos, tendo o locador desaparecido.

b) **Posse mansa e pacífica**;

–Exercida sem oposição do proprietário do bem.

–Se houver contestação dessa posse pelo proprietário, desaparece o requisito da mansidão.

c) **Posse contínua e duradoura** (ininterrupta);

–Posse sem intervalos, sem interrupção, em regra.

Exceção: art. 1.243 admite a soma de posses sucessivas (*accessio possessionis*).



CJF/Enunciado 497. O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.

d) **Posse justa;**

–Deve se apresentar sem vícios objetivos (violência, clandestinidade ou precariedade).

–Se a situação fática for adquirida por meio de atos violentos ou clandestinos, não induzirá posse, enquanto não cessar a violência ou a clandestinidade.

CC, Art. 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.

Para **Tartuce**, a posse precária também convalesce.

e) **Posse de boa-fé e com justo título, em regra.**

» **Accessio possessionis:**

CC, 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.

Soma das posses pode ser *mortis causa (sucessio possessionis)* ou *inter vivos (accessio possessionis)*.

Ex.: sucessão de empresas; herdeiro continua a posse do *de cujus*;

Accessio possessionis **não** se aplica para os casos de **usucapião especial** (urbana e rural).

–Usucapião especial recebe tratamento específico da CF/88.

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

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

Causas de impedimento, suspensão e interrupção da prescrição.

Ex.: não corre o prazo de usucapião entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal.

» A sentença proferida no processo de usucapião possui **natureza declaratória**, pois apenas reconhece o exercício da posse durante o período aquisitivo.

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

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

STJ/REsp 1.726.292. Não cabe oposição em ação de usucapião. O indivíduo não tem interesse processual para oferecer oposição na ação de usucapião porque, estando tal ação incluída nos chamados juízos universais (em que são convocados a integrar o polo passivo por meio de



edita toda a universalidade de eventuais interessados), sua pretensão poderia ser deduzida por meio de contestação. Como a lei exige a convocação de todos os interessados para ingressarem no polo passivo da ação de usucapião, se assim desejarem, isso significa que neste procedimento não há a figura do terceiro.

4.6.2. Modalidades de Usucapião de Bens Imóveis

STJ/REsp 1.837.425 (2023). O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse *ad usucapionem*, não da ciência do titular do imóvel da violação ao seu direito de propriedade, ainda que constatada somente após ação demarcatória, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo.

4.6.2.1. Da Usucapião Ordinária

CC, Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por **10 anos**.

Usucapião ordinária regular/comum.

Requisitos:

a) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 10 anos;

b) Justo título;

–Causa representativa da transmissão da posse.

c) Boa-fé (subjetiva).

–**Não** há menção à extensão do imóvel.

–**Não** há proibição ao reconhecimento ao mesmo possuidor mais de uma vez.

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

Deve ser considerado justo título para a usucapião ordinária o instrumento particular de compromisso de compra e venda, independentemente do seu registro ou não no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Será de **5 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.

Usucapião ordinária por posse-trabalho.

–Fundamenta-se na posse qualificada pelo cumprimento de uma função social.

–Para **Tartuce**, o requisito da existência de registro cancelado posteriormente (usucapião tabular) não é imprescindível, bastando a posse-trabalho.



CJF/Enunciado 569. O caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro.

A usucapião de que trata o art. 1.242, parágrafo único, constitui matéria de defesa a ser alegada no curso da ação de anulação do registro do título translativo de propriedade, sendo dispensável o posterior ajuizamento da ação de usucapião.

STJ/REsp 1.504.916. A existência de bem público não demarcado em condomínio *pro indiviso* com particulares não impede ação de usucapião parcial. (27/09/2022)

No caso concreto, cinco particulares eram proprietários de um imóvel rural em conjunto com uma empresa pública. Existia um condomínio indiviso, considerando que ainda não havia divisão física da parcela que cabia a cada uma. Um dos particulares construiu uma casa em uma pequena parte nos fundos do terreno e lá permaneceu por mais de 20 anos. Após, ajuizou ação de usucapião contra a empresa pública e os demais particulares, em litisconsórcio.

–Os imóveis da EP são públicos e insuscetíveis de usucapião. No entanto, a área litigiosa não lhe pertence exclusivamente, sendo possível a usucapião parcial.

4.6.2.2. Da Usucapião Extraordinária

CC, Art. 1.238. Aquele que, por **15 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 extraordinária regular/comum.

Requisitos:

- a) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por **15** anos;
- Não** precisa de justo título **nem** boa-fé, pois se presumem de forma absoluta (*iuri et iuri*).
- Não** há menção à extensão do imóvel.
- Não** há proibição ao reconhecimento ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Usucapião extraordinária por posse-trabalho.

Prazo aplicado para ingresso de **ação de desapropriação indireta**.

4.6.2.3. Da Usucapião Constitucional/Especial rural – *Pro labore*

CF, Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por **5 anos** ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a **50 hectares**,



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

Usucapião constitucional/especial rural.

Requisitos:

- a) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 5 anos;
- b) Área **rural** não superior a 50 hectares;
- c) Imóvel tornado produtivo pelo **trabalho** (*pro labore*).
- d) Imóvel utilizado para sua **moradia**;
- e) Não ser proprietário de outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

–Aquisição da propriedade atende ao direito mínimo de moradia.

–**Não** há qualquer previsão quanto ao justo título e à boa-fé, pois tais elementos se presumem de forma absoluta pela destinação que foi dada ao imóvel, atendendo à sua função social.

–**Não** admite *accessio possessionis*.

CJF/Enunciado 312. Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

CJF/Enunciado 313. Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

Aplicável não somente a usucapião especial rural, mas também a usucapião especial urbana.

Para **Tartuce**, em casos excepcionais, pode-se deferir a usucapião mesmo sendo a área um pouco superior ao previsto em lei, desde que a função social da posse esteja sendo bem exercida. O material deve prevalecer sobre o formal.

Parágrafo único. Os imóveis públicos **não** serão adquiridos por usucapião.

–Usucapião especial rural segue o **rito sumaríssimo**.

Lei 6.969/81, Art. 5º. Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento.

4.6.2.4. Da Usucapião Constitucional/Especial Urbana – *Pro misero*

CF, Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até **250m²**, por **5 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 constitucional/especial urbana.

Requisitos:

- a) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por **5 anos**;
- b) Área **urbana** não superior a **250m²**;



c) Imóvel utilizado para sua **moradia** ou de sua família (*pro misero*).

d) Não ser proprietário de outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

–**Não** há qualquer previsão quanto ao justo título e à boa-fé, pois tais elementos se presumem de forma absoluta pela destinação que foi dada ao imóvel, atendendo à sua função social.

É possível usucapião especial urbana de apartamentos.

–Nesse caso, quando for calcular se o tamanho do imóvel é menor que 250m² não se incluirá a área comum, mas tão somente a parte privativa.

CJF/Enunciado 85. Para efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.

CJF/Enunciado 314. Para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.

STF/RE 422.349. Para que seja deferido o direito à usucapião especial urbana basta o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, de modo que não se pode impor obstáculos, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoe, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade.

§ 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 - Esse direito **não** será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A aquisição da propriedade atende ao **direito mínimo de moradia** – *pro misero*.

§ 3º - Os imóveis públicos **não** serão adquiridos por usucapião.

STJ/REsp 1.874.632. Não é possível usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, ainda que em situação de abandono.

CC, Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até **250m²**, por **5 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.

STJ/REsp 1.909.276 (2022). O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não faz incidir a vedação de não possuir “outro imóvel” urbano, contida no art. 1.240 do Código Civil.

STJ/REsp 1.799.625 (2023). Não é possível aproveitar o tempo anterior de posse de terceiros para complementação do quinquênio necessário à declaração de prescrição aquisitiva no caso de usucapião especial urbana.

O Estatuto da Cidade, que também rege a usucapião pro-moradia, autoriza apenas a **sucessio possessionis** (soma das posses causa mortis), **não** mencionando a possibilidade de **accessio possessionis**.

Lei 10.257/01, Art. 9º (...) § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



O STJ concluiu que **não** é possível a *accessio possessionis* na usucapião especial urbana, especialmente porque essa modalidade de usucapião tem como uma de suas características a pessoalidade da posse.

–Para a Corte, distancia-se do escopo constitucional entender-se pela compatibilidade entre o instituto da *accessio possessionis* com a usucapião especial urbana, porquanto inarredável o **caráter pessoal e humanitário** inerente a essa.

–Trata-se de modalidade de aquisição da propriedade imóvel singular, com especificidades próprias, a exemplo do prazo relativamente diminuto, comparativamente aos demais modos, bem assim a exigência da finalidade precípua de moradia e de o requerente não ser titular de nenhum 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.

STJ/REsp 1.777.404. A destinação de parte do imóvel para fins comerciais não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana sobre a totalidade da área.

STF/RE 422.349. Se forem preenchidos os requisitos do art. 183 da CF/88, a pessoa terá direito à usucapião especial urbana e o fato de o imóvel em questão não atender ao mínimo dos módulos urbanos exigidos pela legislação local para a respectiva área (dimensão do lote) não é motivo suficiente para se negar esse direito, que tem índole constitucional. Para que seja deferido o direito à usucapião especial urbana basta o preenchimento dos requisitos exigidos pelo texto constitucional, de modo que não se pode impor obstáculos, de índole infraconstitucional, para impedir que se aperfeiçoe, em favor de parte interessada, o modo originário de aquisição de propriedade.

STJ/REsp 1.818.564. É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.

–Usucapião especial urbana segue o **rito sumário**.

Lei 10.257/01, Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

4.6.2.5. Usucapião Especial Urbana por Abandono do lar

CC, Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por **2 anos** ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até **250m²** 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.

Havendo disputa, judicial ou extrajudicial, relativa ao imóvel, **não** ficará caracterizada a posse *ad usucapionem*.

–Abandonante pode notificar o ex-consorte anualmente, para demonstrar o impasse relativo ao bem, afastando o cômputo do prazo.



CJF/Enunciado 500. A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetiva.

CJF/Enunciado 428. A fluência do prazo de 2 anos, previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada com a tem início em vigor da Lei n. 12.424/2011.

TJ/SP. Usucapião. Ação de usucapião familiar. Autora separada de fato que pretende usucapir a parte do imóvel que pertencente ao ex-cônjuge. Artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei 12.424/2011. Inaplicabilidade. Prazo de 2 anos necessário para aquisição na modalidade de ‘usucapião familiar’, que deve ser contado da data da vigência da Lei (16.06.2011). Ação distribuída em 25.08.2011. Lapso temporal não transcorrido. Sentença de indeferimento da inicial mantida. Recurso desprovido.

CJF/Enunciado 501. As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio.

CJF/Enunciado 502. O conceito de posse direta do art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código.

Não há necessidade de que o imóvel esteja na posse direta do ex-cônjuge ou ex-companheiro, podendo ele estar locado a terceiro, sendo viável do mesmo modo a nova usucapião pelo exercício de posse indireta.

§ 1º O direito previsto no caput **não** será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

4.6.2.6. Da Usucapião Especial Urbana Coletiva

EDC, Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de **5 anos** e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a **250m²** por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Usucapião especial urbana coletiva/usucapião coletiva.

Requisitos:

- a) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por **5 anos**;
- b) Área **urbana** total dividida pelos possuidores inferior a 250m²;
- c) Não ser proprietário de outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

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

Accessio possessionis.

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

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



§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, **não** sendo passível de extinção, **salvo** deliberação favorável tomada por, no mínimo, **2/3** dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

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

–Diferença entre usucapião especial urbana coletiva e desapropriação judicial privada por posse trabalho:

Desapropriação judicial privada por posse trabalho	Usucapião coletiva (art. 10 do EDC)
Não importa a renda dos ocupantes.	Não importa a renda dos ocupantes.
“extensa área”	Área máxima de 250m² por possuidor
Aplicada aos imóveis urbanos ou rurais .	Somente se aplica aos imóveis urbanos .
Há direito à indenização.	Não há direito à indenização.

–A usucapião especial coletiva de imóvel urbano segue o **rito sumário**.

EDC, Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o **sumário**.

4.6.2.7. Da Usucapião Especial Indígena

Lei 6.001/73, Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por **10 anos** consecutivos, trecho de terra inferior a **50 hectares**, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Requisitos:

- a) Área de, no máximo, **50 ha**.
- b) Posse mansa e pacífica por **10 anos**, exercida por indígena.

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

4.6.3. Usucapião Imobiliária e Direito Intertemporal

CC, Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Aplica-se à **usucapião ordinária simples e extraordinária simples**.

–Transcorrido metade ou menos da metade do prazo anterior, o prazo novo deve ser contado a partir da entrada em vigor do **CC/2002**.

CJF/Enunciado 564. As normas relativas à usucapião extraordinária (art. 1.238, *caput*, CC) e à usucapião ordinária (art. 1.242, *caput*, CC), por estabelecerem redução de prazo em



benefício do possuidor, têm aplicação imediata, não incidindo o disposto no art. 2.028 do Código Civil.

Tartuce entende inaplicável este enunciado.

Art. 2.029. Até **2 anos** após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de **2 anos**, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Refere-se à **usucapião ordinária pro labore e extraordinária pro labore**.

O acréscimo de 2 anos tem a finalidade de evitar uma surpresa ao proprietário.

–Deve ocorrer de qualquer forma, contado a partir de 11 de janeiro de 2003.

Art. 2.030. O acréscimo de que trata o artigo antecedente (**2 anos**), será feito nos casos a que se refere o § 4º do art. 1.228.

Aplica-se também à **desapropriação judicial privada por posse-trabalho**.

4.6.4. A Questão da Usucapião de Bens Públicos

CC, Art. 102. Os bens públicos **não** estão sujeitos a usucapião.

Há proibição expressa também na CF/88 (arts. 183, § 3º, e 191, § único).

» Parcela da doutrina entende pela possibilidade dos bens formalmente públicos (bens dominicais), tendo em vista a necessidade de dar função social às terras.

–Sendo alienáveis, tais bens seriam prescritíveis e usucapíveis.

» Amplo entendimento legal e jurisprudencial é pela impossibilidade da usucapião de bens públicos.

4.7. Aquisição derivada de bens imóveis

4.7.1. Registro do título aquisitivo

» O registro do título aquisitivo é a principal forma derivada de aquisição da propriedade imóvel.

CC, 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 **30 vezes** o maior salário mínimo vigente no País.

A escritura pública é lavrada no Tabelionato de Notas, de qualquer local do País, não importando a localização do imóvel.

–A escritura pública não serve para a aquisição da propriedade imóvel, sendo apenas uma formalidade que está no plano da validade dos contratos de constituição ou transmissão de bens.



CC, 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.

O registro imobiliário (plano da eficácia) é que gera a aquisição da propriedade imóvel.

–Deve ocorrer no **Cartório de Registro de Imóveis** do local de situação da coisa.

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

CJF/Enunciado 503. É relativa a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário, ressalvado o sistema Torrens.

CJF/Enunciado 87. Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do CC e § 6.º do art. 26 da Lei 6.766/1979).

STJ/REsp 1.743.088. O registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis como condição imprescindível à transferência de propriedade de bem imóvel entre vivos propugnada pela lei civil não se confunde, tampouco pode ser substituído para esse efeito, pelo registro do contrato social na Junta Comercial.

STJ/REsp 1.345.170. A procuração em causa própria (*in rem suam*) não é título translativo de propriedade.

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

“Só é dono quem registra”.

§ 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.

Teoria da aparência.

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.

Princípio da prioridade.

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

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

–**Escritura pública** é próprio contrato de compra e venda, que pode ser celebrado em qualquer Tabelionato de Notas do País, não importando o local do imóvel. Está no plano da validade;

–**Registro** gera a aquisição da propriedade imóvel, devendo ocorrer, necessariamente, no Cartório de Registro de Imóveis do local em que o bem estiver situado. Está no plano da eficácia.

» Segundo o **princípio da distinção das matrículas**, a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel.

–**Não** é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel.



Lei 6.015/73, Art. 176. (...) § 1º (...) I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

4.7.2. Sucessão hereditária de bens imóveis

» Sucessão constitui a forma de transmissão derivada da propriedade que se dá por ato *mortis causa*, em que o herdeiro legítimo ou testamentário ocupa o lugar do *de cuius* em todos os seus direitos e deveres.

CC, Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Princípio da *saisine*.

–Não se faz necessária a transcrição no registro de imóveis para que se verifique a transmissão da propriedade.

–Basta a morte para que a propriedade seja transmitida aos herdeiros.

Herdeiros, independentemente de qualquer ato, ingressarão na posse dos bens que constituem a herança do antecessor falecido, de forma imediata e direta, ainda que desconheçam a morte do antigo titular. No momento da transmissão da posse e da propriedade, o herdeiro recebe o patrimônio tal como se encontrava com o de cuius. Logo, transmitem-se, também, além do ativo, todas as dívidas, ações e pretensões contra ele existentes.

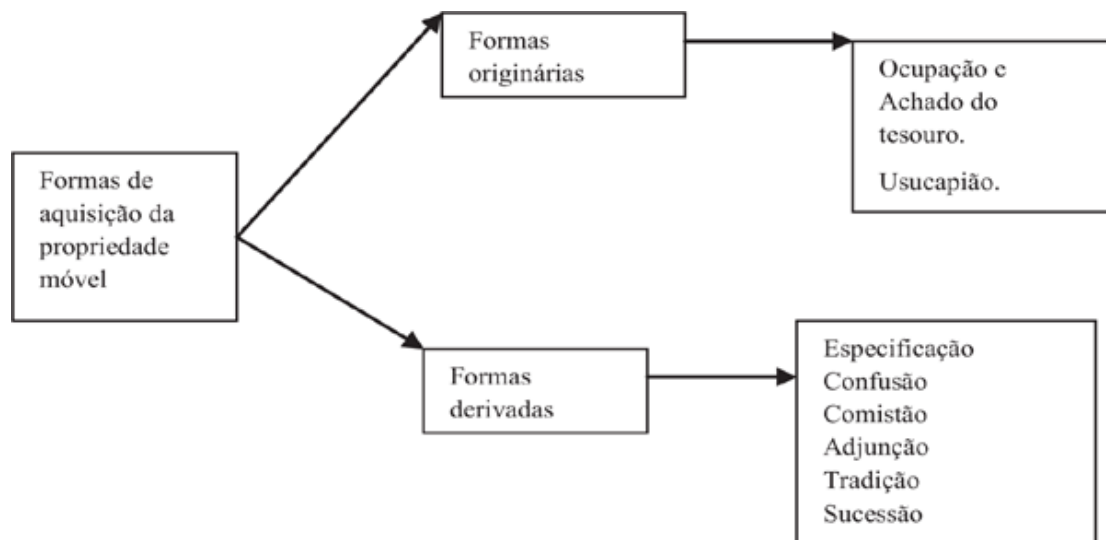
Com base no **princípio da *saisine***, ainda que o herdeiro nunca tenha tido a posse sobre o bem do autor da herança, bastará intentar ação de reintegração de posse, após a morte deste, para reavê-la de terceiros que o ocupem indevidamente.

4.8. Formas da aquisição da propriedade móvel

» A aquisição da propriedade móvel representa a incorporação dos direitos de dono em um titular.

–Enquanto uma pessoa adquire a propriedade de uma coisa móvel, outra a perde.

–A aquisição e a perda da propriedade são analisadas em um só momento.





Mnemônico: TOUS – Tradição | Ocupação | Usucapião | Sucessão

4.8.1. Aquisição originária de bem móvel

4.8.1.1. Da ocupação e do achado do tesouro

Da Ocupação

Art. 1.263. Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.

Pessoa adquire um bem que não pertence a qualquer pessoa (*res nullius*).

Ex.: caça e pesca.

Pode ser objeto de ocupação a **coisa abandonada** por (derrelição).

Ex.: cão abandonado.

Coisa abandonada ≠ Coisa perdida.

–Quem perde uma coisa não perde a propriedade, apenas fica privado de exercer o domínio.

STJ/Súmula 619. A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.

Do Achado do Tesouro

Se **tesouro** for encontrado em **terreno público** será do **Estado**.

Art. 1.264. O depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória, será dividido por igual entre o proprietário do prédio e o que achar o tesouro casualmente.

Art. 1.265. O tesouro pertencerá por inteiro ao proprietário do prédio, se for achado por ele, ou em pesquisa que ordenou, ou por terceiro não autorizado.

Art. 1.266. Achando-se em terreno aforado, o tesouro será dividido por igual entre o descobridor e o enfiteuta, ou será deste por inteiro quando ele mesmo seja o descobridor.

4.8.1.2. Da descoberta

Da Descoberta

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

Vedação do enriquecimento sem causa.

Coisa **abandonada** ≠ Coisa **perdida**.

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

Autoridade policial ou o juiz de direito.



Art. 1.234. Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a **5%** 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.

Recompensa denomina-se *achádego*.

–No mínimo 5% do valor da coisa + indenização.

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.

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

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.

Art. 1.237. Decorridos **60 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.

4.8.1.3. Da usucapião de bens móveis

CC, Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante **3 anos**, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Usucapião ordinária.

STJ/REsp 1.637.370. A apreensão física da coisa por meio de clandestinidade (furto) ou violência (roubo) somente induz a posse após cessado o vício (art. 1.208 do CC/2002), de maneira que o exercício ostensivo do bem é suficiente para caracterizar a posse mesmo que o objeto tenha sido proveniente de crime.

Corte decidiu que diante das evidências da posse, por mais de 20 anos, do veículo furtado, deve ser reconhecida a aquisição por usucapião.

CC, Art. 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.

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por **5 anos**, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Usucapião extraordinária.

–Justo título e boa-fé se presumem de forma absoluta.

Doutrina entende possível a aquisição de bem roubado/furtado por **usucapião extraordinário**.



–Assim como o esbulhador do imóvel, que afasta o dono pela força, pode vir a usucapir, também o ladrão ou assaltante pode vir a adquirir por usucapião extraordinário, que sana todos os vícios da posse.

STJ/REsp 1.528.626. A existência de contrato de arrendamento mercantil do bem móvel impede a aquisição de sua propriedade pela usucapião, contudo, verificada a prescrição da dívida, inexistente óbice legal para prescrição aquisitiva.

Art. 1.262. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.

Accessio possessionis (1.243) e estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição.

STJ/REsp 881.270. A transferência a terceiro de veículo gravado como propriedade fiduciária, à revelia do proprietário (credor), constitui ato de clandestinidade, incapaz de induzir posse (art. 1.208 do Código Civil de 2002), sendo por isso mesmo impossível a aquisição do bem por usucapião.

STJ/REsp 1.637.370. É possível a usucapião de bem móvel proveniente de crime após cessada a clandestinidade ou a violência.

» Para **Cristiano Chaves**, duas razões sustentam a admissibilidade da usucapião pelo ladrão (furto/roubo):

a) Usucapião extraordinária de bens imóveis e móveis não pede o requisito da boa-fé;

–Assim, mesmo aquele que sabe que a coisa pertence a outrem, pode usucapir no prazo longo de 5 anos.

b) Usucapião proveniente de aquisição violenta da posse é viável no tocante aos bens imóveis e o termo inicial da prescrição aquisitiva é o instante da cessação da violência (art. 1.208, CC).

–Terminará a violência no momento posterior à prática do ilícito de subtração do veículo, daí iniciada a contagem do lustro legal.

4.8.2. Aquisição derivada de bem móvel

4.8.2.1. Da especificação

» A especificação consiste na transformação da coisa em uma espécie nova, diante do trabalho do especificador, não sendo mais possível o retorno à forma anterior.

Da Especificação

Art. 1.269. Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.

Ex.: escultura em relação à pedra; pintura em relação à tela; poesia em relação ao papel.

Art. 1.270. Se toda a matéria for alheia, e não se puder reduzir à forma precedente, será do especificador de boa-fé a espécie nova.

§ 1º Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a espécie nova se obteve de má-fé, pertencerá ao dono da matéria-prima.

Especificador de má-fé não terá direito sequer à indenização pelo trabalho (art. 1.271).



§ 2º Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.

Art. 1.271. Aos prejudicados, nas hipóteses dos arts. 1.269 e 1.270, se ressarcirá o dano que sofrerem, menos ao especificador de má-fé, no caso do § 1º do artigo antecedente, quando irredutível a especificação.

4.8.2.2. Da confusão, da comistão e da adjunção

Da Confusão, da Comissão e da Adjunção

Art. 1.272. As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las sem deterioração.

Confusão: *mistura* entre coisas líquidas ou gases.

Ex.: água e vinho; álcool e gasolina; TNT.

Comistão: *mistura* de coisas sólidas ou secas.

Ex: areia e cimento; cereais de safras diferentes.

Adjunção: justaposição ou sobreposição de uma coisa sobre outra.

Ex.: tinta em relação à parede; selo valioso em álbum de colecionador.

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

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

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

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

Arts. 1.270 e 1.271.

4.8.2.3. Da tradição

» A tradição (*traditio rei*) é a entrega da coisa ao adquirente, com a intenção de lhe transferir a sua propriedade ou a posse.

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

Da Tradição

Art. 1.267. A propriedade das coisas **não** se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.



Contratos como a compra e venda e a doação, por si só, não têm o condão de gerar a aquisição da propriedade móvel, o que somente ocorre com a entrega da coisa.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro (*traditio longa manu*); ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico (*traditio brevi manu*).

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição **não** aliena a propriedade, **exceto** se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

Trata-se de **ineficácia** da venda *a non domino* (quem não é o dono).

Se alguém adquiriu o bem de boa-fé (objetiva), esta deve prevalecer sobre a ineficácia.

–Em se tratando de bens móveis, a lei faz concessões à teoria da aparência e à eticidade.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

A venda *a non domino*, inicialmente ineficaz, passa a ter eficácia plena, diante da presença da boa-fé e da **aquisição superveniente por parte do alienante**.

–Opera efeitos *ex tunc*.

Ex.: se alguém vende um veículo pensando que a propriedade já lhe pertence, o que é um engano, haverá uma venda *a non domino* (negócio ineficaz). Mas, se o veículo foi adquirido de boa-fé e havendo a transferência posterior, o ato se torna plenamente eficaz.

§ 2º **Não** transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

» Classificação da tradição:

a) **Tradição real** (ou efetiva): entrega efetiva ou material da coisa.

Ex.: entrega do veículo pela concessionária em uma compra e venda.

b) **Tradição simbólica:** há um ato representativo da transferência da coisa.

Ex.: entrega das chaves de um apartamento; venda sobre documentos.

CC, Art. 529. Na venda sobre documentos, a tradição da coisa é substituída pela entrega do seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos.

–É o que ocorre na *traditio longa manu*, em que a coisa a ser entregue é colocada à disposição da outra parte.

Ex.: alguém vende coisa que está distante e simplesmente coloca à disposição do comprador – transfere a propriedade e a posse.

c) **Tradição ficta:** se dá por presunção.

–Exemplos:

c.1) **Traditio brevi manu:** possuidor possuía em nome alheio e agora passa a possuir em nome próprio.

Ex.: locatário que compra o imóvel, passando a ser o proprietário.



c.2) **Constituto possessório**: possuidor possuía em nome próprio e passa a possuir em nome alheio.

Ex.: proprietário que vende o imóvel e nele permanece como locatário.

4.8.2.4. Da sucessão hereditária de bens móveis

CC, Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Princípio da *saisine*.

4.9. Da perda da propriedade imóvel e móvel

Da Perda da Propriedade

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

Mnemônico: PRADA → P recimento | R enúncia | A lienção | D esapropriação | A lienção

I - por alienação;

Transmissão do direito de propriedade.

–Deve haver registro (imóveis) ou tradição (móveis)

Ex.: compra e venda; permuta; doação.

II - pela renúncia;

Proprietário declara, de forma expressa, a sua vontade de abrir mão de seu direito sobre a coisa.

III - por abandono;

Proprietário deixa a coisa com a intenção de não mais tê-la consigo.

–Derrelição ou *res derelictae*.

Qualquer pessoa pode adquirir **coisa abandonada** por ocupação (móvel) ou usucapião (móvel ou imóvel).

IV - por perecimento da coisa;

Perda do objeto.

Ex.: pessoa que está em um navio deixa cair uma joia em alto-mar.

V - por desapropriação.

Por utilidade/necessidade e interesse público ou privada por posse-trabalho.

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.

» Abandono do imóvel urbano:



CC, 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, **3 anos** depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

CJF/Enunciado 242. A aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não cessação da posse.

Caracterização do abandono de imóvel **não pode ser automática**, havendo a necessidade de um processo judicial para a sua declaração, assegurando-se a ampla defesa e o contraditório.

CJF/Enunciado 316. Eventual ação judicial de abandono de imóvel, caso procedente, impede o sucesso de demanda petitoria.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, **3 anos** depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

Imóvel Urbano → Arrecadado ao Município

Imóvel Rural → Arrecado à União

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Para **Tartuce**, apenas após a ocorrência do despojo voluntário do bem, é que surgirá mais um dado a confirmar o abandono: o não recolhimento dos tributos que incidam sobre o imóvel.

Presunção absoluta do abandono de imóvel no caso de não pagamento de IPTU, por exemplo.

CJF/Enunciado 243. A presunção de que trata o § 2.º do art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, IV, da Constituição da República.

Vedação ao não-confisco.



@donodavaga
www.donodavaga.com.br