

REVISÃO - EXAME

OAB

1ª FASE

DIREITO CIVIL - DIREITO DAS COISAS



[WWW.ICJURIS.COM](http://WWW.ICJURIS.COM)

Copyright © 2022 - I.C.JURIS - INSTITUTO CANTAL JURIS  
Todos os direitos reservados



OAB 1ª FASE

DIREITO CIVIL

## DI REITO DAS COISAS

### I. Conceito

- Direito das Coisas = Direitos Reais

“Direito das coisas é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio” (Clóvis Beviláqua).

- Direitos Reais é a disciplina do Direito Civil que rege a propriedade. Possui significativa influência na sociedade.

- “Direito das Coisas” – nomenclatura adotada no Direito Português, Alemão e Austríaco.
- Savigny: expressão “Direitos Reais”
- Ramo do Direito Civil bastante influenciado pelo Direito Romano

- Coisas x Bens

Coisa é tudo o que existe no mundo físico.

Bens são espécies de coisas que, por serem úteis e raras, são suscetíveis de apropriação e contém valor econômico e pertinência jurídica.



**COISA**

- Gênero
- Tudo que existe

**BEM**

- Espécie de coisa
- Pertinência jurídica
- Valor econômico

- Características dos Direitos Reais

- a) Oponíveis *erga omnes*
- b) Existência do Direito de Sequela
- c) Previsão do direito de preferência a favor do titular do direito real
- d) Possibilidade de abandono ou renúncia de tais direitos
- e) Viabilidade de incorporação por meio da posse
- f) Previsão da usucapião como forma de aquisição

- Direitos Reais x Direitos Pessoais

DIREITOS REAIS	DIREITOS PESSOAIS
Único sujeito – titular do direito Sujeito passivo: universal (todos)	Sujeito ativo e passivo Credor x Devedor
Ação real contra quem detém a coisa Ação <i>erga omnes</i>	Ação pessoal contra o indivíduo que figura na relação jurídica
Objeto: coisa/bem	Objeto: prestação obrigacional
Pode ser abandonado	Não há meio de abandonar a obrigação
Pode ser perseguido onde quer que se encontre, inclusive em mãos de terceiros – <i>jus persequendi</i>	Não há <i>jus persequendi</i>
Possibilidade da Usucapião (prescrição aquisitiva)	Não há possibilidade



## **II. Função social da Propriedade**

- ⊙ Evolução do Direito
  - ⊙ Concepção individualista mitigada
  - ⊙ Encíclica do Quadragésimo Ano: Papa Pio XI sustenta a necessidade do Estado de reconhecer a propriedade em função do bem comum
  - ⊙ Século XX – predomínio do interesse público sobre o privado
  - ⊙ O Direito das Coisas deixou de apresentar as características de Direito Absoluto e ilimitado para adquirir a concepção de Direito de Finalidade Social
- Previsão legal:
- ⊙ CF/88, art. 5º, XXIII prevê a Função Social da Propriedade;
  - ⊙ Código Civil – 2002; ex: art. 1228, § 1º e § 4º;
  - ⊙ Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) – Usucapião Coletiva – áreas urbanas de + de 250 m2, população de baixa renda, 5 anos

## **III. Princípios Fundamentais dos Direitos Reais**

- 1) Princípio da Aderência, especialização ou inerência - estabelece um vínculo, uma relação de senhoria, entre o sujeito e a coisa.

**Nota 1:** Não há sujeito passivo; apenas sujeito/titular do direito e coisa

**Nota 2:** Direito de Sequela - “jus persecuendi” – o Direito Real é regido pela aderência pois permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão (art. 1228 CC).

- 2) Princípio do Absolutismo - os Direitos Reais se exercem “erga omnes”; terceiros devem se abster de causar lesão ao titular dos Direitos Reais.
- 3) Princípio da Publicidade ou da visibilidade (art. 1227 CC)

Imóveis – Registro em Cartório de Imóveis

Móveis – Tradição (posse)



- 4) Princípio da Taxatividade ou “numerus clausus” - a lei enumera os Direitos Reais, não ensejando interpretação analógica (art. 1225 CC)
- 5) Princípio da Tipicidade - os Direitos Reais existem de acordo com os tipos legais – relação com o princípio da taxatividade
- 6) Princípio da Perpetuidade - a propriedade é um Direito Perpétuo, não se perde pelo não uso, mas somente por meios legais (Ex: desapropriação/usucapião)
- 7) Princípio da exclusividade - não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa  
OBS: condomínio – partes ideais distintas
- 8) Princípio do desmembramento - a posse pode desmembrar-se em posse direta e posse indireta (Direitos Reais sobre coisa alheia)  
Nota: Fenômeno da consolidação: ulterior unificação do direito real desmembrado, no direito de propriedade matriz – domínio pleno restabelecido

#### **IV. Posse**

- ⊙ Proteção da posse: assegurar a paz social
- ⊙ Posse é situação de fato
- ⊙ Aparência de direito
- ⊙ Posse ≠ Propriedade

#### **- Teorias da Posse**

**1ª) Teoria Subjetiva (Savigny)**: a posse é o poder direto que alguém tem sobre a coisa, com a intenção de tê-la para si, podendo dispor fisicamente e defendê-la de terceiros. Segundo a Teoria Subjetiva, posse tem 2 elementos:

- ⊙ *Corpus*: elemento objetivo ou material da posse, entendido como o poder físico sobre a coisa e possibilidade de disposição
- ⊙ *Animus domini*: elemento subjetivo, caracterizado pela intenção do possuidor em ter a coisa para si, ânimo de ser dono.



**2ª) Teoria Objetiva (Ihering):** defende que tão somente o elemento *corpus* é suficiente para caracterizar a posse, razão de ser chamada teoria objetiva. Entende que o *animus domini* constitui elemento implícito do poder de fato exercido sobre a coisa, o *corpus*. O que importa é a exteriorização da vontade de ser dono da coisa, ou seja, se comportar como se dono fosse.

**Nota:** Brasil adota a Teoria Objetiva de Ihering :

Art. 1.196 CC – aquele que se comporta como proprietário, exercendo algum dos poderes que lhe são inerentes

- Posse x Detenção

Art. 1196 CC – posse : exterioriza o comportamento de dono da coisa

Art. 1198 CC – detenção: conservação da posse por uma relação de dependência com o outro; em nome do possuidor; em cumprimento de ordens do possuidor

**Nota:** art. 1.208 CC – não induzem a posse a permissão ou tolerância; atos violentos e/ou clandestinos

## V. Classificação da Posse

### 1. Posse direta e indireta

Direta: exercida a posse física da coisa

Indireta: não há posse física da coisa, mas sim a relação de domínio/propriedade do bem

### 2. Posse exclusiva e composses

Exclusiva: é exercida por um único possuidor

Composses: duas ou mais pessoas exercem, simultaneamente, a posse sobre um bem.

### 3. Posse justa e injusta

Justa: obtida de forma legal, sem vícios; é a posse mansa e pacífica



Injusta: obtida mediante vícios

**Nota**: vícios da posse: violência, clandestinidade, precariedade:

Violência: posse obtida mediante violência física ou por coação moral

Clandestinidade: a posse é obtida pelo furto da coisa, de forma sutil e clandestina, às escondidas

Precariedade: a posse decorre do fato de o indivíduo que detém a coisa se recusar a devolvê-la ao seu legítimo dono, se apropriando da coisa

#### 4. Posse de boa-fé e posse de má-fé

O que determina se a posse é de boa-fé ou má-fé é a consciência da existência de vícios na posse (subjetividade), no momento da sua aquisição.

O adquirente da coisa com justo título tem a presunção legal de ter agido de boa-fé (salvo prova em contrário)

#### 5. Posse nova e posse velha

Posse nova: aquela obtida em menos de ano e dia

Posse velha: obtida a mais de um ano e dia

Em caso de posse velha, não haverá ação de reintegração de posse pelo rito especial, mas sim ação real pelo procedimento comum. Além disso, o esbulho é cessado, e para todos os efeitos, aquele que tiver o domínio da coisa é considerado o possuidor.

#### 6. Posse Natural e Posse Civil (ou jurídica)

Posse natural: é aquela em que o possuidor detém a coisa, ter a coisa em seu poder o torna possuidor

Posse civil (jurídica): é aquela obtida com a transmissão do título (domínio)

#### 7. Posse “ad interdicta” e Posse “ad usucapionem”



Posse “ad interdicta”: é aquela que pode ser obtida através dos interditos possessórios, ações judiciais que visam à proteção da posse. Para ser posse *ad interdicta*, ela precisa ser posse justa (sem vícios).

**Nota:** Interditos possessórios: reintegração de posse (esbulho); manutenção de posse (turbação); interdito proibitório (ameaça).

Posse “ad Usucapionem”: é aquela obtida pela prescrição aquisitiva (Usucapião)

#### 8. Posse “pro diviso” e “pro indiviso”

Ambas são forma de composesse, sendo que na posse *pro indiviso* todos os possuidores detêm a posse da coisa de forma ideal, de forma simultânea. Enquanto na posse *pro diviso*, cada possuidor tem a posse de fato sobre uma parte distinta do todo, havendo uma divisão de fato sobre a coisa.

#### **VI. Perda da posse**

- Art. 1.223 CC: cessa o poder sobre o bem:

a) Abandono: o possuidor renuncia à posse (intenção de largar o que lhe pertence).

b) Tradição (traditio): intenção definitiva de transferir a coisa a alguém.

c) Perda propriamente dita da coisa: não há intenção de perder a posse. Torna-se impossível exercer o poder físico sobre a coisa.

d) Destruição da coisa: perecendo o objeto, extingue-se o direito.

e) Colocação da coisa fora do comércio: a coisa se tornou inapropriável ou inalienável, por ex., questão de ordem pública, moralidade, higiene ou segurança coletiva. Há impossibilidade do possuidor ter o poder físico sobre o bem.

f) Posse de outrem: se a posse não for retomada pelo possuidor, através dos interditos possessórios, o possuidor originário perde a posse.

#### **VII. Efeitos da posse**

- Arts. 1.210/1.222, 1.238 e seguintes CC



- ⦿ Proteção possessória – autotutela e interditos possessórios (principal efeito)
- ⦿ Percepção dos frutos
- ⦿ Responsabilidade por perda ou deterioração da coisa
- ⦿ Indenização por benfeitorias e direito de retenção
- ⦿ Usucapião

### **VIII. Propriedade**

- Direito de Propriedade é o mais completo dos direitos reais, previstos no art. 1.225 CC. Confere ao seu titular os poderes de usar, gozar, dispor da coisa e de reavê-la do poder de outrem que injustamente a possua ou detenha (também chamados de prerrogativas).

- Propriedade plena: quando todas as prerrogativas estiverem reunidas em poder de uma pessoa, titular da propriedade plena.

- Limitação destes poderes: podem ocorrer, quando algumas destas prerrogativas, inerentes ao domínio, se destacarem para o patrimônio de outrem. Ex: usufruto, em que o usufrutuário tem a posse direta (uso/gozo) e o nu-proprietário tem o domínio e pode dispor e reivindicar da coisa (reaver).

- Art. 1.225 CC: relação dos direitos reais

- Art. 1.225 I CC (Propriedade); art. 1.225, XIII c.c art. 1.510-A CC (Laje): Direito Real de Propriedade

- Art. 1.225, II a VII, XI e XII: Direitos reais de gozo ou fruição:

- ⦿ Superfície
- ⦿ Servidão
- ⦿ Usufruto
- ⦿ Uso
- ⦿ Habitação
- ⦿ Direito do Promitente Comprador (imóvel)
- ⦿ Concessão de uso especial para fins de moradia
- ⦿ Concessão de direito real de uso

- Art. 1.225, VIII a X: Direitos Reais de Garantia

- ⦿ Penhor



- ⦿ Hipoteca
- ⦿ Anticrese

## **IX – Aquisição da Propriedade**

- a) Pelo Registro do Título: registro do título translativo (art. 1.245 CC) – Princípio da Publicidade

Coisa imóvel: “inter vivos” – Registro Público – Cartório de Registro de Imóveis ou transmissão “causa mortis” – inventário

- b) Aquisição por Acessão – arts. 1.249 e seguintes do CC:

<b>Formação de ilhas</b>	Porções de terras formadas em rios particulares, não navegáveis (art. 1.249CC)
<b>Aluvião</b>	É o aumento lento de terras, de maneira paulatina, quase imperceptível, ao longo das margens de correntes ou pelo desvio das águas destas (art. 1.250CC)
<b>Avulsão</b>	É o aumento decorrente de força da natureza violenta, repentinamente, que faz com que uma porção de terra se destaque de um prédio e se junte a outro (art. 1.251 CC)
<b>Álveo Abandonado</b>	Leito do rio, quando seco, sem águas. O leito exposto passa a pertencer aos proprietários ribeirinhos das duas margens, na proporção das testadas (art. 1.252 CC)
<b>Construções e Plantações*</b>	São aquelas introduzidas pelo proprietário, as suas expensas. Pertencem a quem plantou/construiu (art. 1.253/1.254 CC) – presunção, até que se prove o contrário.

\*Construções e plantações: arts. 1.254 a 1.259 CC:



- Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas e materiais alheios, adquire a propriedade destes, mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de perdas e danos (se agiu de má-fé) – art. 1.254 CC
- 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 à indenização. Se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, adquirirá a propriedade do solo, mediante indenização fixada judicialmente, se não houver acordo – parágrafo único, art. 1.255CC
- Se as partes estiverem de má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões (art. 1.256 CC). Presume-se a má-fé do proprietário quando tudo for feito em sua presença, sem qualquer impugnação.
- Construção feita parcialmente em solo próprio, que invade solo alheio (proporção não superior à vigésima parte): o construtor de boa-fé adquire a propriedade do solo construído (parte invadida) se o valor da construção exceder o desta parte (invadida) e responde por indenização (área perdida + desvalorização) – art. 1.258 CC; na hipótese de o construtor agir de má-fé: pagará perdas e danos em décuplo, se não puder demolir a construção do solo invadido (mas adquirirá sua propriedade) – parágrafo único, art. 1258 CC.
- Caso a parte invadida seja superior à vigésima parte, o construtor de boa-fé adquire a propriedade do solo invadido e responde por perdas e danos (valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e a desvalorização da área remanescente); se de má-fé, é obrigado a demolir, mais perdas e danos em dobro – art. 1.259 CC.

### c) Aquisição por Usucapião

- Usucapião: prescrição aquisitiva
- Modo originário de aquisição da propriedade e de direitos reais suscetíveis de exercício continuado, pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos por lei.
- Não se verifica usucapião entre cônjuges, na constância do casamento, entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar.
- Objeto: bens móveis e imóveis.

### - Espécies de usucapião de bens imóveis:



1. Usucapião Extraordinária (art. 1.238 caput, CC)
  - 1.1 Usucapião Extraordinária reduzida (art. 1.238, parágrafo único, CC)
2. Usucapião Ordinária (art. 1.242 CC)
  - 2.1 Usucapião Ordinária reduzida ( art. 1.242, parágrafo único, CC)
3. Usucapião Especial ou constitucional (arts. 1.239 e 1.240CC; 191 e 183 CF)
  - 3.1 Rural (art. 1.239 CC, c.c 191 CF)
  - 3.2 Urbana (art. 1.240 CC, c.c 183 CF)
4. Usucapião familiar ou doméstico, ou usucapião pró-família especial urbano (art. 1.240 –A CC)
5. Usucapião especial urbano coletivo – Estatuto da Cidade (art. 10, Lei 10.257/2001)

**TABELA COMPARATIVA - USUCAPIÃO**

<b>Espécies</b>	<b>Posse</b>	<b>Prazo</b>	<b>Boa-fé</b>	<b>Justo Título</b>	<b>Outros</b>
<b>Extraordinária</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	15 anos	não	não	não
<b>Extraordinária reduzida</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	10 anos	não	não	Estabelecer no imóvel sua moradia habitual <u>ou</u> nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo
<b>Ordinária</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	10 anos	sim	sim	não
<b>Ordinária reduzida</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	5 anos	sim	sim	Imóvel adquirido onerosamente, com base em registro em cartório que foi cancelado posteriormente e ter moradia habitual <u>ou</u> realizado investimentos de interesse social e econômico
<b>Especial ou constitucional Rural</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	5 anos	não	não	Imóvel em zona rural, até 50 hectares; terra produtiva por seu trabalho ou de sua família; nele



					estabelecer moradia; não ser proprietário de outro imóvel (rural ou urbano)
<b>Especial ou constitucional Urbana</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	5 anos	não	não	Imóvel em área urbana, até 250m <sup>2</sup> ; utilizá-lo para sua moradia de sua família; não ser proprietário de outro imóvel (rural ou urbano)
<b>Familiar ou doméstico; Pró-família especial urbano</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	2 anos	não	não	Imóvel urbano, até 250m <sup>2</sup> ; posse direta e com exclusividade; copropriedade com ex-cônjuge/companheiro que abandonou o lar; utilizado para sua moradia e de sua família; não ser proprietário de outro imóvel (rural ou urbano)
<b>Especial urbano coletivo</b>	<i>Animus domini</i> Contínua, ininterrupta e sem oposição	5 anos	não	não	Imóvel urbano, com área total maior de 250 m <sup>2</sup> , a ser dividida pelo número de possuidores (coletivo), com a formação de condomínio indivisível; possuidores de baixa renda, com fins de moradia; não ser proprietário de outro imóvel (rural ou urbano)

**Nota:** O art. 1.228, § 4º CC admite que o proprietário pode ser privado do imóvel que reivindica, quando este 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. Aqui não se menciona que o dispositivo se dirige a pessoas de baixa renda. O juiz fixará indenização ao proprietário. Aplica-se tanto às áreas rurais quanto às urbanas.



- Usucapião de bens móveis

a) Art. 1.260 CC : espécie de usucapião ordinária, posse contínua e sem oposição, prazo de 3 anos, necessidade de se provar boa-fé e justo título.

b) Art. 1.261 CC: espécie de usucapião extraordinária, posse contínua e sem oposição, prazo de 5 anos, sem necessidade de se provar boa-fé e justo título.

