



DIREITO CIVIL IV

AULA 5: Propriedade. Aspectos gerais

1. Conceito de propriedade

- ✓ O código civil não definiu a propriedade
- ✓ Para Carlos Roberto Gonçalves, o direito de propriedade pode ser definido como **“o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”** (*Direito civil brasileiro. vol. V. Direito das Coisas. pp. 206-207*).
- ✓ A propriedade pode ser PLENA ou LIMITADA



2. Reivindicação (Rei Vindicatio)

- ✓ O proprietário tem o poder de reaver a coisa das mãos daquele que injustamente a possua ou detenha (CC, art. 1228).
- ✓ A ação reivindicatória é tutela específica da propriedade e possui fundamento no direito de sequela .
- ✓ Os pressupostos da ação reivindicatória são três:
 - a) a titularidade do domínio, pelo autor, da área reivindicada, que deve ser devidamente provada;
 - b) a individuação da coisa, com a descrição atualizada do bem, seus limites e confrontações;
 - c) a posse ilegítima do réu (não necessariamente injusta. Posse sem causa jurídica)
- ✓ A ação reivindicatória é *imprescritível*, mas está sujeita à defesa por usucapião
- ✓ Podem ser objeto da ação reivindicatória todos os bens que podem ser apropriados

2. Reivindicação (Rei Vindicatio)

- ✓ A legitimidade ativa é do proprietário, seja a propriedade plena ou limitada.
- ✓ Quando se tratar de bem imóvel, há necessidade de outorga uxória para o seu ajuizamento, bem como a citação de ambos os cônjuges se o réu for casado (CPC, art. 10).
- ✓ A legitimidade passiva é de quem está na posse ou detém a coisa, sem título ou causa jurídica.
- ✓ A boa-fé do possuidor não impede a propositura da reivindicatória.
- ✓ Aquele que detém a coisa em nome de terceiro deve nomear este a autoria (CPC, 62).

3. Função Social da Propriedade

- ✓ O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente como um direito fundamental, apresenta a função social como **elemento estrutural**, de modo que não há proteção constitucional à propriedade exercida em desconformidade com sua função social. Em outras palavras, é essencial que o direito de propriedade seja exercido funcionalizado pela socialidade.
- ✓ O exercício do direito de propriedade deve levar em consideração os interesses particulares dos sujeitos envolvidos, conformando-os a interesses socialmente relevantes.
- ✓ O **fenômeno da funcionalização do Direito** está arrimado nos princípios da solidariedade, da justiça social e, evidentemente, na dignidade da pessoa humana, porquanto o Direito, enquanto experiência da cultura humana, *não pode permanecer indiferente ao social* (Luiz Edson Fachin. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 45).

3. Função Social da Propriedade

- ✓ Advém da necessidade do **Estado** em intervir nas relações econômicas e participar ativamente da vida social, garantindo o **equilíbrio das relações**, sobretudo na tentativa de **harmonizar interesses** meramente individuais e as necessidades coletivas e sociais

- ✓ Evolução da FSP:
 - CC de 1916: caráter individualista
 - CF de 1934: direitos sociais
 - Estatuto da Terra (Lei 4504/64): critérios para a FSP
 - Código Florestal (4771/65): função socioambiental
 - CF de 1967: inserido o termo “função social da propriedade”
 - CF de 1988: categoria de direitos fundamentais (solidariedade social)
 - Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01): função social da propriedade urbana
 - CC de 2002: constitucionalização do direito civil
 - Novo Código Florestal: reforça a função socioambiental da propriedade

3. Função Social da Propriedade

Art. 1.228 do CC:

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

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

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

3. Função Social da Propriedade

Art. 1.228 do CC:

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

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

3. Função Social da Propriedade

3.1 Desapropriação pela posse-trabalho

- natureza jurídica: desapropriação ou usucapião
- possibilidade ou não de incidir sobre bens públicos
- a espécie de propriedade que surgirá: condomínio necessário, facultativo, ou individual
- se o Poder Público deve arcar subsidiariamente com o valor da indenização
- a que boa-fé se refere o § 4º
- conceitos indeterminados existentes: considerável número de pessoas, obras e serviços de interesse social e econômico relevante, extensa área

3. Função Social da Propriedade

3.2 Função social da propriedade rural

Em se tratando da propriedade rural, a Constituição da República, em seu art. 186, fornece os parâmetros cumulativos da função social:

- a) aproveitamento racional e adequado;
- b) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- c) observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- d) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

3. Função Social da Propriedade

3.2 Função social da propriedade rural

Estatuto da Terra

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

4. Características da Propriedade

- ✓ As características da propriedade estão indicadas no art. 1.231, CC: a plenitude e a exclusividade.
- ✓ A essas características a doutrina soma outras três: perpetuidade, elasticidade e oponibilidade erga omnes.

A) PLENA X LIMITADA

- ✓ É plena quando se encontrarem nas mãos do proprietário todas as faculdades que lhe são inerentes
- ✓ É limitada:
 - a) quando estiver sujeita a algum ônus real;
 - b) quando for resolúvel.

4. Características da Propriedade

B) EXCLUSIVIDADE

- ✓ *A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas.*
- ✓ Não se choca com a ideia de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal.

C) PERPETUIDADE

- ✓ A propriedade é perpétua, pois não se extingue pelo não-uso.
- ✓ Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou ocorrer algum dos modos de perda previstos em lei, como a usucapião, a desapropriação, o perecimento etc.
- ✓ Ademais, é transmissível aos herdeiros.

4. Características da Propriedade

D) ELASTICIDADE

- ✓ A característica da elasticidade decorre da possibilidade de serem transferidos alguns dos poderes a terceiros.
- ✓ O fenômeno inverso chama-se retração.

E) OPONIBILIDADE ERGA OMNES

5. Extensão da Propriedade

A) propriedade móvel: recai sobre a coisa por inteiro

B) propriedade imóvel (arts. 1.229 e 1.230, CC):

- ✓ Abrange o solo e o subsolo, em altura e profundidade úteis ao proprietário.
- ✓ Não se incluem as jazidas, minas, recursos minerais, energia hidráulica e monumentos arqueológicos (propriedade da União).

6. Limitações da Propriedade

A) Limitações por interesse público:

- ✓ Servidão administrativa;
- ✓ Art. 176, CF: propriedade da União das jazidas e recursos minerais e os potenciais de energia elétrica;
- ✓ Tombamento;
- ✓ Art. 5º, XXIV, CF: possibilidade de desapropriação por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social;
- ✓ Art. 1º, Código Florestal: as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta lei estabelecerem;

6. Limitações da Propriedade

B) Limitações por interesse privado:

- ✓ Autonomia privada;
- ✓ Direito de vizinhança (CC, art. 1277 a 1313)
 - a) controle e vedação do uso anormal da propriedade (arts.1.277 a 1.281, CC);
 - b) propriedade das árvores limítrofes e seus frutos (arts. 1.282 a 1.284, CC);
 - c) criação de passagem forçada (art. 1.285, CC);
 - d) servidão para passagem de cabos e tubulações (arts. 1.286 e 1.287, CC);
 - e) águas (arts. 1.288 a 1.296, CC);
 - f) limites entre prédios e regular o direito de tapagem (arts. 1.297 e 1.298, CC);
 - g) direito de construir (arts. 1.299 a 1.313, CC).