

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Aula 01: Direitos Reais – Posse e Propriedade

Professor Alexandre Fernandes

1 DOS DIREITOS REAIS

Os direitos reais regem o poder jurídico que o sujeito, titular do direito real, exerce sobre a coisa; tal direito incide sobre a coisa e é absoluto, oponível *erga omnes*, garante o direito de sequela e, conseqüentemente, de ação real.

Para caracterizar um direito real, são imprescindíveis algumas características, como a determinação do titular da coisa e o registro, que geram o dever geral de abstenção e a oponibilidade. Além disso, os direitos reais possuem base constitucional (vide art. 5º, XXII, CF/88) e são *numerus clausus*, elencados no art. 1.225 do Código Civil.

Ainda, os direitos reais podem incidir sobre coisa própria (*jus re in propria*) ou sobre coisa alheia (*jus in re aliena*). No primeiro, há a propriedade pura e, no segundo, existem os direitos de uso e gozo, aquisição ou garantia.

2 DA DISTINÇÃO ENTRE POSSE E PROPRIEDADE

A posse é preliminar aos direitos reais e, portanto, é caracterizada como uma situação fática com consequência jurídica, ligada a algum dos poderes inerentes à propriedade, conforme preceitua o art. 1.196 do Código Civil.

A propriedade, por sua vez, é caracterizada pelos poderes inerentes do proprietário em usar, gozar, dispor e reaver a coisa, nos termos do art. 1.228 do Código Civil. Além disso, é dotada de algumas características que serão abordadas na sequência do estudo.

3 DAS TEORIAS EXPLICATIVAS DA POSSE

São duas as teorias mais usuais explicativas da posse: a teoria subjetiva, de Savigny; e a teoria objetiva, de Ihering;

Na teoria subjetiva de Savigny, a posse é dependente da propriedade, apontando como necessária a conjunção entre *corpus* e *animus*, para que se caracterize posse;

Na teoria objetiva de Ihering, posse e propriedade são diferentes institutos, sendo a primeira um fato e, a segunda, um direito; para Ihering, apenas o *corpus* é necessário para caracterizar a posse.

4 DA CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

A posse pode ser classificada de diversas formas, podendo ser: originária ou derivada; direta ou indireta; justa ou injusta; clandestina, precária ou violenta; de boa-fé ou de má-fé; com ou sem justo título; *ad interdicta* ou *ad usucapionem*; posse nova ou posse velha; natural ou civil e com posse, posse simultânea ou indivisa.

5 DA AQUISIÇÃO E DA PERDA DA POSSE

A posse é adquirida a partir do momento que seja possível seu exercício, inexistindo modo específico para que se defina aquisição de posse, portanto, pode ser resultado de qualquer ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Pode ser adquirida pelo próprio sujeito, por representante legal ou convencional, por terceiro sem mandato ou por sucessão legítima ou testamentária.

Conforme preceitua o art. 1.223 do Código Civil, há a perda da posse quando cessa, mesmo contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem.

6 DAS AÇÕES POSSESSÓRIAS

A defesa possessória pode se dar em três diferentes aspectos: de forma preventiva, de autodefesa e de forma judicial, através dos interditos (que serão abordados, de forma aprofundada, ao final deste Curso de Direito Imobiliário).

7 DAS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Conforme já referido, o direito de propriedade decorre da faculdade de usar, gozar e dispor o bem, tal como do direito de reaver o bem de quem, injustamente, o possui ou detenha.

O direito de propriedade é absoluto, mas possui limitações legais; é perpétuo, porém sofre contraposições; é elástico e exclusivo.

8 DA CLASSIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

A propriedade pode ser móvel ou imóvel; plena ou limitada; alienável ou inalienável; resolúvel, revogável ou aparente.

9 DA AQUISIÇÃO E DA PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

A propriedade é adquirida através da tradição, do registro do título ou da usucapião e sua perda ocorre com alienação, com a renúncia, com o abandono, com o perecimento ou com a desapropriação da coisa.

10 DAS AÇÕES PETITÓRIAS

Para que o proprietário possa exercer o direito de propriedade, conta com a possibilidade de ingressar com algumas ações: ação reivindicatória; ação de imissão de posse; ação negatória e ação de nunciação de obra nova.