

## CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Professor Alexandre Fernandes

### POSSE

#### 1. ESPÉCIES DE POSSE

##### 1.1 Quanto à extensão da garantia possessória (art. 1.196 e 1.197):

- **direta (ou imediata)** – é a exercida diretamente pelo possuidor sobre a coisa.
- **indireta (ou mediata)** – é aquela que o proprietário conserva, por ficção legal, quando o exercício da posse direta é conferido a outrem, em virtude de contrato ou direito real limitado.
- ex.: o locatário, o depositário e o usufrutuário exercem a posse direta; o proprietário a posse indireta.
- uma não anula a outra; ambas coexistem no tempo e no espaço e são jurídicas ("*jus possidendi*"), não autônomas, pois implicam o exercício de efetivo direito sobre a coisa;
- o possuidor direto e o indireto podem invocar a proteção possessória contra terceiros, mais só este pode adquirir a propriedade em virtude do usucapião.

##### 1.2 Quanto à simultaneidade do exercício da posse – **Composse** (arts. 1.199):

**Composse:** situação pela qual duas ou mais pessoas exercem, simultaneamente, poderes possessórios sobre a mesma coisa. Art. 1.199. Ex: adquirentes de coisa comum, marido e mulher em regime de comunhão de bens ou co-herdeiros antes da partilha.

- Qualquer dos possuidores pode valer-se dos interditos possessórios ou da legítima defesa;
- Não confundir com concorrência de posses (posses de naturezas distintas, ex. posse direta e indireta sobre um mesmo bem);

- **Composse pro-diviso:** há uma divisão de fato para a utilização pacífica do direito de cada um. Aqui, exercendo os possuidores poderes apenas sobre parte da coisa definida, e estando tal situação consolidada há mais de ano e dia, poderá cada qual recorrer aos interditos contra aquele composse que atentar contra tal exercício. Em relação a terceiros, qualquer composse poderá impedir sua atitude, como ocorrem nos condomínios.
- **Composse pro-indiviso:** todos exercem o direito de possuidor ao mesmo tempo sobre a totalidade da coisa;

### **1.3 Quanto aos vícios objetivos:**

**a. justa** – é a não violenta, clandestina ou precária, ou seja, a adquirida legalmente, sem vício jurídico externo.

**b. injusta** – é aquela que se reveste dos vícios acima apontados; mesma viciada, porém, será justa, suscetível de proteção em relação às demais pessoas estranhas ao fato.

**c. violenta** ("vi") – é a que se adquire pela força física ou violência moral.

**d. clandestina** ("clam") – é a que se estabelece às ocultas daquele que tem interesse em conhecê-la.

**e. precária** ("precario") – é quando o agente nega-se a devolver a coisa que lhe foi emprestada com a condição de ser restituída assim que o proprietário a solicitar; é a que se origina do abuso de confiança, por parte de quem recebe a coisa com o dever de restituí-la (esta posse é justa na sua origem e se torna injusta no ato da remessa de devolver a coisa).

- ex.: o invasor de um imóvel abandonado deterá a posse violenta se expulsar à força o antigo ocupante; se nele penetrar furtivamente, terá a posse clandestina; se ficou de guardá-lo, mas nele se instalou sem autorização do dono, terá a posse precária.

- a violenta e a clandestina, convalescem e se tornam justa uma vez cessada a violência ou a clandestinidade.

- a *precária* não convalesce, jamais se tornará justa.

**Princípio geral sobre o caráter da posse:** Pelo art. 1.203 do CCB há presunção *juris tantum* de que a posse guarda o mesmo caráter de sua aquisição, salvo, se. p. ex. o adquirente a título clandestino ou violento provar que sua clandestinidade ou violência cessaram há mais de ano e dia, caso em que a posse passa a ser reconhecida (art. 1.208), já o mesmo não se pode dizer do vício da precariedade.

## **1.4 Quanto à subjetividade:**

**a. de boa-fé** – é quando o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa ou do direito possuído (art. 1.201); *o possuidor pensa que a coisa lhe pertence ou não conhece os vícios da posse* - ex.: pessoa que adquire uma coisa furtada, desconhecendo esse detalhe; quando o possuidor está convicto de que a coisa, realmente, lhe pertence, ignorando que está prejudicando direito de outrem.

**b. de má-fé** – *quando o possuidor tem conhecimento do vício da posse*; é aquela em que o possuidor tem ciência da ilegitimidade de seu direito de posse, em razão de vício ou obstáculo impeditivo de sua aquisição (art. 1.202).

- Toda posse de má-fé é injusta, mas nem toda posse injusta é de má-fé.
- artigo 497 CC – "*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 importância da distinção entre a posse de boa-fé e a de má-fé, implica na indenização por benfeitorias, exercício do direito de retenção e indenização no caso de deterioração da coisa.
- A posse de boa-fé conserva esta característica até o momento em que o possuidor toma conhecimento do vício inicial à aquisição da posse.
- A maioria da jurisprudência entende que o possuidor toma conhecimento do vício na citação ou na contestação; a minoria acha que é na sentença.

## 1.5 Quanto à sua idade:

- **nova** – é a de menos de ano e dia.

- **velha** – é a de ano e dia ou mais.

- não se deve confundir posse nova com *ação de força nova*, nem posse velha com *ação de força velha*: - para se saber se a ação é de força nova ou velha, leva-se em conta o tempo decorrido desde a ocorrência da turbação ou do esbulho; se o turbado ou esbulhado reagiu logo, intentando a ação dentro do prazo de ano e dia, contando da data da turbação ou do esbulho poderá pleitear a concessão da liminar (art. 558, CPC), por tratar-se de ação de força nova; passado esse prazo, no entanto, o procedimento será ordinário, sem direito a liminar, sendo a ação de força velha; é possível, portanto, alguém que tenha posse velha ajuizar ação de força nova, ou de força velha, dependendo do tempo que levar para intentá-la, contado o prazo da turbação ou do esbulho, assim como também alguém que tenha posse nova ajuizar ação de força nova ou de força velha.

## 1.6 Quanto aos seus efeitos:

- "**ad interdicta**" – é a que pode ser defendida pelos interditos ou ações possessórias, quando molestada (ameaçada, turbada, esbulhada ou perdida), mas não conduz ao usucapião; o possuidor, como o locatário, por ex., vítima de ameaça ou de efetiva turbação, tem a faculdade de defende-la ou de recuperá-la pela ação possessória adequada até mesmo contra o proprietário.

- "**ad ucucapionem**" – é a que se prolonga por determinado lapso de tempo estabelecido na lei, deferindo a seu titular a aquisição do domínio; ao fim de um período de 10 anos entre presentes e de 15 entre ausentes, aliado a outros requisitos, como o ânimo de dono, o exercício contínuo e de forma mansa e pacífica, além do justo título e boa-fé, dá origem ao usucapião ordinário (art. 1.242); quando a posse, com essas características, prolonga-se por mais de 20 anos, a lei presume o justo título e a boa-fé, deferindo a aquisição do domínio pelo usucapião extraordinário (art. 1.238).

## 1.7 Outras classificações:

- **natural** – é a que se constitui pelo exercício de poderes de fato sobre a coisa - ex.: A vende sua casa a B, mas continua no imóvel como inquilino; não obstante, B fica sendo possuidor da coisa (posse indireta), mesmo jamais tê-la ocupado fisicamente.

- **civil ou jurídica** – é a que assim se considera por força da lei, sem necessidade de atos físicos ou materiais; é a que se transmite ou se adquire pelo título.

## AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

### 1. Objetivo

Justifica-se a fixação da data da aquisição da posse por assinalar o **início do prazo da prescrição aquisitiva e do lapso de ano e dia**, que distingue a posse nova da velha.

### 2. Modos de aquisição (art. 1.204):

O legislador, ao contrário do que fez no antigo CC, que se esqueceu do fato de haver adotado a teoria de *Ihering*, deixou de lado o rol taxativo dos modos de aquisição e dispôs no 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”.*

#### 1. Aquisição originária:

- a) **Conceito:** não há relação de causalidade, entre a posse atual e a anterior; é o que acontece quando há esbulho, e o vício, posteriormente, convalesce.
- b) **Modos:** arts. 1.196, 1.204 e 1.263.

## 2. Aquisição derivada:

a) **Conceito:** requer existência de posse anterior, ou seja, transmitida ao adquirente. Ex. herança.

### b) **Modos:**

#### b.1. Tradição

Pressupõe um acordo de vontades, um negócio jurídico de alienação, quer a título gratuito, como na doação, quer a título oneroso, como na compra e venda.

- *real* – quando envolve a entrega efetiva e material da coisa.

- *simbólica* – quando representada por ato que traduz a alienação, como a entrega das chaves do apartamento vendido.

- *ficta* – no caso do *contituito possessório*, que ocorre, por ex., quando o vendedor, transferindo a outrem o domínio da coisa, conserva-a, todavia em seu poder, mas agora na qualidade de locatário.

#### b.2. Apreensão

a) Apropriação unilateral de coisa “sem dono” (foi abandonada ou não é de ninguém);

b) Coisa retirada de outrem sem permissão;

#### b.3. Exercício de direito

Ex. servidão. Se constituída pela passagem de um aqueduto por terreno alheio, p. ex. adquire o agente a sua posse se o dono do prédio serviente permanece inerte pelo prazo de um ano e dia. (vide art. 1.379)

## b.2. Constituto possessório, art. 1.267, parágrafo único

Noção: No constituto possessório, aquele que detém a posse direta não é mais proprietário da coisa, possuindo-a em nome de outrem.

*Subtende-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; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.*

## b.3. Acessão

Através da qual a posse pode ser continuada pela soma do tempo do atual possuidor com o de seus antecessores.

- Sucessão: *O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor*

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

- União: *sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.*

## **2.1 Quanto à origem**

Distinguem-se os modos de aquisição da posse em *originários* e *derivados*.

\* Se o modo de aquisição é *originário*, a posse apresenta-se isolada dos vícios que anteriormente a contaminavam; já o mesmo não acontece com a adquirida por meios *derivados*. De acordo com o art. 1.203 essa posse conservará o mesmo caráter de antes. Exceção: art. 1.207, 2ª parte, pois faculta ao sucessor singular unir a sua posse à de seu antecessor, para os efeitos legais.

## **2.2 Quem pode adquirir a posse (art. 1.205, I e II):**

- a própria pessoa que a pretende, desde que capaz;

- não sendo capaz, poderá adquiri-la se estiver representada ou assistida por seu representante;

- por meio de procurador ou mandatário, munido de poderes específicos;
- por terceiro, mesmo sem mandato, dependendo de ratificação;
- pelo "*constituto possessório*".

### 3. Perda:

Parece inútil a enumeração feita pelos arts. 1.223 e 1.224 dos meios pelos quais se perde a posse; se esta é a exteriorização do domínio e se é possuidor aquele que se comporta em relação à coisa como dono, desde o momento em que não se comporte mais dessa maneira, ou se veja impedido de exercer os poderes inerentes ao domínio, a posse estará perdida; o CC, todavia, preferiu especificar, casuisticamente, a perda da posse, mas a enumeração não pode ser considerada exaustiva:

#### 3.1 Da posse da coisa:

**a - pelo abandono** – dá-se quando o possuidor renuncia à posse, manifestando, voluntariamente, a intenção de largar o que lhe pertence, como quando atira à rua um objeto seu.

**b - pela tradição** – só acarreta a perda da posse quando envolve a intenção definitiva de transferir a coisa a outrem, como acontece na venda do objeto, com transmissão da posse plena ao adquirente.

**c - pela perda da própria coisa** – quando for impossível encontra-la, de modo que não se possa mais utilizá-la economicamente. Ex: alguém que deixa uma jóia cair no fundo do mar.

**d - pela destruição da coisa** – porque se tornou inaproveitável ou inalienável.

**e - pela sua inalienabilidade:** por ter sido colocada fora do comércio por motivo de ordem pública, de moralidade, de higiene ou de segurança coletiva., não podendo ser, assim, possuída por impossibilidade de exercer os poderes inerentes ao domínio de forma exclusiva. Há autores que discordam com esta questão.



*f - pela posse de outrem* – ocorre ainda que a nova posse tenha-se firmado contra a vontade do primitivo possuidor, se este não foi mantido ou reintegrado em tempo oportuno; o desapossamento violento por ato de terceiro dá origem à detenção, viciada pela violência exercida; com o convalidamento desse vício, surge a posse, embora injusta, que se firmará pelo decurso do prazo de ano e dia.

*g - pelo constituto possessório.*

### **3.2 - Da posse dos direitos**

- impossibilidade de seu exercício (art. 1.196). ex. quando se perde o direito de posse de uma servidão de passagem se o prédio dominante ou serviente foi destruído;
- pelo desuso (art. 1.389, III), ex. o desuso de uma servidão predial por 10 anos consecutivos gera o fim do direito à posse.

**3.3 - Da posse para o ausente** (aquele que não se acha presente) (art. 1.224): quando tem notícia da ocupação, abstém-se de retomar a coisa ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.

## **EFEITOS DA POSSE**

**1. Conceito.** São as conseqüências jurídicas produzidas pela posse em virtude de lei ou norma jurídica e a distinguem da mera detenção.

### **2. Espécies**

*Orlando Gomes* reconhece 7 efeitos da posse:

1. O uso dos interditos (ou ações) possessórias: este é o principal efeito da posse.

2. direito à percepção dos frutos;
3. indenização por benfeitorias;
4. retenção pela indenização da benfeitorias úteis e necessárias;
5. "*jus tollendi*" (direito de retirar) das benfeitorias voluptuárias;
6. direito de usucapir;
7. indenização pelo esbulho ou turbação.
8. Ainda há o efeito da responsabilidade pela deterioração e perda da coisa (Maria Helena Diniz).

\* alguns efeitos são produzidos por todos os tipos de posse e outros só pelas posses de boa-fé.

## 2.1 Uso dos Interditos

- **finalidade**: defender a posse.

- **modos de proteção (defesa) possessória conferida ao possuidor**:

- **conceito de turbação** (perturbação da posse) – é todo fato injusto ou todo ato abusivo que venha aferir direitos alheios, impedindo ou tentando impedir o seu livre exercício; é todo ato que embaraça o livre exercício da posse.

- **conceito de esbulho** (perda total da posse) – é o ato pelo qual uma pessoa é despojada, injustamente, daquilo que lhe pertence ou estava na sua posse, por violência, por clandestinidade, e por abuso de confiança. Pode ocorrer o esbulho pacífico: quando o compromissário comprador deixa de pagar as prestações avençadas, pode-se ajuizar ação de rescisão contratual, cumulada com ação de reintegração de posse. Neste caso a ação correrá no procedimento comum.

### **1ª DEFESA – USO DE FORÇA**

O possuidor pode manter ou restabelecer a situação de fato pelos seus próprios recursos:

**A - legítima defesa** – quando o possuidor se acha presente e é *turbado* (perturbação da posse) no exercício de sua posse, pode reagir, fazendo uso da defesa direta.

**B - desforço imediato** – ocorre quando o possuidor, já tendo perdido a posse (*esbulho*), consegue reagir, em seguida, e retomar a coisa (autotutela, autodefesa ou defesa direta); é praticado diante

do atentado já consumado, mas ainda no calor dos acontecimentos; o possuidor tem de agir com suas próprias forças, embora possa ser auxiliado por amigos e empregados, permitindo-se lhes, ainda, se necessário, o emprego de armas; o guardião da coisa não tem o direito de invocar, em seu nome, a proteção possessória, mas tem o direito de exercer a autoproteção (autodefesa) do possuidor ou representado, consequência natural de seu dever de vigilância.

- requisitos para o uso da força: reação imediatamente após a agressão, devendo ela limitar-se ao indispensável à manutenção ou restituição da posse (art. 1.210, §1º, 2º parte); os meios empregados devem ser proporcionais à agressão.

\* também é crime tipificado no artigo 161, II, CP.

## **2ª DEFESA – ACÕES POSSESSÓRIAS**

Resultantes da turbação ou do esbulho cometido pelo autor.

### **Fungibilidade dos Interditos: Características das ações possessórias:**

#### **1. Legitimidade ativa e passiva:**

##### Legitimidade ativa:

- Exige-se a posição de possuidor para a propositura dos interditos, mesmo sem título;
- Não cabem ao detentor;
- Se possui apenas o direito, mas não a posse, não poderá utilizar os interditos, salvo o sucessor, que deve provar apenas a posse de seu antecessor. *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.

- Possuidores diretos e indiretos têm ação possessória contra terceiros, e também um contra o outro.

Legitimidade passiva:

- autor da ameaça, turbação ou esbulho o seu representante;
- terceiro que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era (má-fé);
- herdeiro a título universal ou *causa mortis*;
- pessoa jurídica de direito público ou privado autora do ato molestandor

A ação pode ser proposta contra o autor do ato molestandor como contra quem ordenou a sua prática, ou contra ambos.

## **2. Cumulatividade de pedidos de naturezas diversas**

O artigo 555 do CPC permite que o autor, na inicial da ação possessória, cumule o pedido possessório com o de condenação em perdas e danos e a indenização dos frutos, sendo possível, ainda, requerer imposição de medida necessária e adequada para evitar nova turbação ou esbulho cumprir-se a tutela provisória ou final.

## **3. Caráter dúplice das ações possessórias**

Não é necessária a reconvenção. Se o réu se julgar ofendido em sua posse, poderá formular na própria contestação os pedidos que tiver contra o autor.

Art. 556, CPC. 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.

Art. 554, CPC. 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.

Tal fungibilidade só poderá ocorrer entre as três ações possessórias em sentido estrito: manutenção, reintegração e interdito proibitório. Há autores que pensam diferente.

**4. ônus da prova compete ao adversário do possuidor, quando for contestado o direito deste.**

**5. O possuidor goza, processualmente, da posição mais favorável.**

### **Espécies (sentido estrito):**

**ações possessórias por excelência:** só servem para defender a posse do possuidor; as outras ações que também defendem a posse somente serão possessórias se intentadas pelo possuidor.

a) **ação de manutenção de posse** – é o meio de que se pode servir o possuidor que sofrer **turbação** a fim de se manter na sua posse.

b) **ação de reintegração de posse** – é a movida pelo **esbulhado**, a fim de recuperar a posse perdida em razão de violência, clandestinidade ou precariedade.

- A manutenção e a reintegração de posse apresentam características e requisitos semelhantes; a diferença está apenas em que "*o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.*" (art. 560, CPC).

- São requisitos para a propositura das referidas ações:

- 1º) prova da posse,
- 2º) prova da turbação (manutenção) ou do esbulho (reintegração) praticado pelo réu,

- 3º) prova da data da turbação (manutenção) ou do esbulho (reintegração);
- 4º) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

### **Soluções para a contagem dos prazos nos casos de mais de um ato devolutivo:**

- O prazo de ano e dia não corre enquanto o possuidor defende a posse, restabelecendo a situação de fato anterior à turbação, ou ao esbulho.
- não se contam os atos preparatórios; conta-se do último ato integrativo da "*vis inquietativo*";
- diversos atos de turbação, sem nexos entre eles, cada um gera direito a uma ação;
- atos sucessivos com nexos de causalidade entre eles, existem duas correntes: conta-se do primeiro ato / conta-se do último ato (é a melhor).

c) **interdito proibitório** – é a proteção preventiva da posse ante a *ameaça* de turbação ou esbulho; incumbe ao autor provar a sua posse atual, a ameaça de turbação ou esbulho por parte do réu e justo receio de que seja efetivada;

Efeitos: proibição da prática de um ato em que é imediato a liminar e quanto a pena o efeito só é verificado depois da sentença.

### **Outras ações que pode ser consideradas possessórias**

Serve para defender a posse tanto do possuidor como do proprietário:

d) **ação de dano infecto** – é uma medida preventiva utilizada pelo possuidor, que tenha fundado receio de que a ruína ou demolição, ou vício de construção do prédio vizinho ao seu, venha causar-lhe prejuízos, para obter, por sentença, do dono do imóvel contíguo, caução que garanta a indenização de danos futuros.

e) **ação de nunciação de obra nova** (ou embargo de obra nova) – visa impedir a continuação de obra que prejudique prédio vizinho ou esteja em desacordo com regulamentos administrativos.

f) **ação de imissão na posse** – é utilizada quando o autor da ação é proprietário da coisa, mas não possuidor, por haver recebido do alienante só o domínio, pela escritura, mas não a posse; como nunca teve esta, não pode valer-se dos interditos possessórios.

g) **embargos de terceiro** – é o processo acessório que visa defender os bens daqueles que, não sendo parte numa demanda, sofrem turbação ou esbulho em sua posse, ou direito, por efeito de penhora, depósito, arresto, sequestro, venda judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha ou outro ato de apreensão judicial.

h) qualquer problema versando sobre a posse de imóveis de valor menor de 40 salários mínimos (art. 3º, IV, L. 9.099/95).

- **RESUMO**: a posse pode ser perturbada de três formas: pelo *esbulho* (perda da posse), pela *turbação* (tentativa de esbulho), ou pela *ameaça de agressão iminente*; daí a "*ação de reintegração de posse*" para o *esbulhado*, a "*ação de manutenção de posse*" para o *turbado*, e a "*ação de interdito proibitório*" para o *ameaçado*; cabe *medida liminar provisória* no *esbulho* e na *turbação*, se o fato tiver menos de um ano e dia; no *interdito proibitório* não há medida liminar; o possuidor turbado pode exercer a legítima defesa da posse, e o esbulhado pode usar de esforço para restituir-se na posse por sua própria força, contanto que o faça logo; incluem-se também na defesa da posse, como *meios particularizados ou específicos*, as "*ações de nunciação de obra nova*" (é a que compete ao proprietário ou possuidor, para impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio), de "*embargos de terceiro*" (cabem a quem, não sendo parte no processo, sofrer penhora, arresto, arrecadação ou outros tipos de apreensão judicial de coisa) e "*ação de dano infecto*" (cabe contra vizinhos, no caso de ruína ou de mau uso da propriedade).

## 2.2 percepção dos frutos ("*factum perceptio*")

- **Teoria objetiva** (é a acolhida pelo nosso Código Civil)

- **conceito de frutos:** são utilidades que a coisa periodicamente produz, cuja percepção se dá sem detrimento de sua substância.

### **Classificação de frutos quanto à sua origem:**

- naturais – são os que se renovam periodicamente, devido à força orgânica da própria natureza  
- ex.: frutas das árvores, as crias dos animais etc.

- industriais – são os que surgem em razão da atuação do homem sobre a natureza - ex.: a produção de uma fábrica.

- civis – são as rendas produzidas pela coisa, em virtude de sua utilização por outrem que não o proprietário - ex.: juros, aluguéis.

### **Quanto ao seu estado:**

- pendentes – são os que ainda estão unidos à coisa que os produziu (a coisa principal).

- percebidos – são os que já foram colhidos (separados da coisa que os produziu).

- estantes – são aqueles que estão armazenados para venda.

- percepiendos – são os que deviam ter sido, mas ainda não foram colhidos.

- consumidos – são os que não existem mais porque foram utilizados pelo consumidor.



## - Teoria subjetiva

- **conceito de frutos:** são riquezas normalmente produzidas por um bem patrimonial (ex.: uma safra - época da colheita), ação do homem sobre a natureza, os rendimentos de um capital; esta teoria dá maior destaque ao aspecto econômico dos frutos.

### a) Possuidor de boa-fé tem direito à:

- frutos percebidos (CC, art. 1.214);
- despesas da produção e custeio dos frutos pendentes e dos colhidos antecipadamente, que deverão ser restituídos (CC, 1.214 e parágrafo único);

### b) Possuidor de má-fé:

- não tem direito aos frutos;
- responde por todos os prejuízos que causou pelos frutos colhidos e percebidos e pelos que por culpa sua deixou de perceber;
- tem direito às despesas de produção e custeio dos frutos;

## 2.3 indenização das benfeitorias e direito de retenção

Benfeitorias: São obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la - "*necessárias*", melhorá-la - "*úteis*" ou embelezá-la - "*voluptuárias*";

Retenção: é o direito que tem o devedor de uma obrigação de reter o bem alheio em seu poder, para haver do credor da obrigação, as despesas feitas em benefício da coisa.

### **Possuidor de boa-fé:**

- tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis;

- levantar as voluptuárias, se lhe não forem pagas;
- pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, poderá exercer o direito de retenção.

### **Possuidor de má-fé:**

- serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias;
- não lhe assiste o direito de retenção;
- nem o de levantar as voluntárias

*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.*

### **2.4 responsabilidade pela deterioração e perda da coisa**

#### **Possuidor de boa-fé:**

- não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa;

#### **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.