

# DIREITO DAS COISAS

## PARA A TEORIA CLÁSSICA, O DIREITO CLASSIFICA-SE EM:

### Direito Pessoal

1. Relação entre pessoas. Dualidade de sujeitos:
  - a) Ativo: credor.
  - b) Passivo: devedor.
2. Objeto: sempre uma prestação do devedor (dar, fazer ou não fazer).
3. Princípio básico: autonomia privada.
4. Não taxatividade: modalidades previstas ou não em lei.
5. Violados: lesado pode ingressar com ação, somente contra a outra a parte. Ex.: contratos em geral.

### Direito das Coisas

1. Relação direta entre o homem e as coisas. Apenas um sujeito: ativo.
2. Objeto: sempre uma coisa (corpórea ou incorpórea).
3. Princípio básico: regras de direito público.
4. Taxatividade: espécies previstas expressamente em lei (*numerus clausus*).
5. Violados: lesado pode ingressar com ação contra quem detiver a coisa. Ex.: propriedade.

## Direito das coisas

Conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens corpóreos (móveis ou imóveis) ou incorpóreos (direitos autorais, propriedade industrial), suscetíveis de apropriação. **Abrange:** aquisição, exercício, conservação e perda de poder sobre os bens.

## Conteúdo

1. Posse
2. Direitos reais
  - a) Propriedade
  - b) Direitos reais sobre coisa alheia
    - **Gozo:** enfiteuse, superfície, servidão, usufruto, uso e habitação.
    - **Garantia:** penhor, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária.
    - **Direito real de aquisição:** compromisso irrevogável de venda.
    - **Interesse social:** concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.

## POSSE

(Arts. 1.196 a 1.227)

Exercício pleno ou não de alguns dos poderes inerentes à propriedade: usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar. É a exteriorização da propriedade, situação de fato protegida pela lei para evitar a violência e assegurar a paz social. Novas concepções dão maior ênfase à **função social da posse**.

## Teorias

1. **Subjetiva** (Savigny) – Poder de se dispor fisicamente do bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo de terceiros. **Elementos:**
  - **Material** (*corpus*): poder físico sobre a coisa ou possibilidade de exercer esse contato.
  - **Intenção** (*animus domini*): vontade de ter a coisa para si, de exercer sobre ela o direito de propriedade.
2. **Objetiva** (Ihering) – Basta o elemento material (*corpus*): disposição física ou possibilidade de exercer o contato sobre a coisa.

### Atenção

O Brasil adotou a teoria objetiva, embora de forma parcial, apresentando-se como uma relação entre pessoa e coisa, tendo em vista a **função socioeconômica** desta.

## Detenção (fâmuldo de posse)

Decorrente de situação de dependência econômica ou de vínculo de subordinação em relação a outra pessoa (caseiro de sítio, zelador de prédio, etc.). O detentor tem apenas **posse natural**, não podendo invocar as ações possessórias; os atos de permissão ou tolerância representam mera indulgência, não induzindo posse nem conferindo direitos.

## Fundamento

- **Jus possessionis** (posse formal) – Pessoa se instala, de forma mansa e pacífica, no imóvel, **independentemente de qualquer título**.

- **Jus possidendi** (posse causal) – Há um **título** justificando a posse (ex.: usufruto, contrato de locação).

## Classificação

1. **Direta** (imediate) – Exercida por quem detém materialmente a coisa (ex.: posse exercida pelo proprietário).
2. **Indireta** (mediata) – Exercida por meio de outra pessoa (ex.: proprietário que tem a posse por meio do inquilino). Há duas posses paralelas: **a)** possuidor indireto (proprietário ou locador: cede o uso do bem); **b)** possuidor direto (inquilino ou locatário: recebe o bem em virtude do contrato).
3. **Justa** – Mansa e pacífica, pública e contínua. Isenta de vícios.
4. **Injusta** – Adquirida com vícios:
  - a) **Violência:** força física ou moral (esbulho).
  - b) **Clandestinidade:** às escondidas, às ocultas.
  - c) **Preariedade:** abuso de confiança (ex.: locatário que não devolve o bem ao final do contrato).

### Observação

Mesmo injusta, a posse pode ser defendida, exceto contra aquele de quem se a tirou.

5. **Boa-fé** – Possuidor ignora os vícios que lhe impediriam a aquisição da coisa; há a convicção de que a coisa lhe pertence.
6. **Má-fé** – Pessoa sabe que a posse foi adquirida de forma viciada.
7. **Nova** – Menos de ano e dia. Lesado pode ingressar com ação de reintegração de posse, pleiteando liminar para desocupação imediata (art. 924, CPC).
8. **Velha** – Mais de ano e dia. Possuidor pode obter liminar para ser mantido sumariamente, até a decisão final do Judiciário.
9. **Ad interdicta** – Pode ser defendida pelas ações possessórias, mas impede a aquisição da propriedade por usucapião (ex.: locatário pode defender a posse de um esbulho, mas não tem direito a usucapião contra o proprietário).
10. **Ad usucapionem** – Prolonga-se por determinado lapso temporal previsto em lei, admitindo a aquisição do domínio por usucapião.

## Aquisição

1. **Originária** – Não há relação de causalidade entre a posse atual e a anterior.
  - a) **Apreensão** – Deslocamento unilateral da coisa para o domínio do possuidor (ex.: coisas de ninguém – *res nullius* – e abandonadas – *res derelictae*).
  - b) **Exercício de direito** – Utilização econômica do direito (ex.: linha telefônica, servidão de aqueduto passada por terreno alheio).
2. **Derivada** – Há transmissão da posse do antigo possuidor ao novo.
  - a) **Tradição** – Entrega da coisa. Acordo de vontades entre *tradens* (quem entrega) e *accipiens* (quem recebe).
  - b) **Constituto possessório** (cláusula *constituti*) – Ato pelo qual alguém, que possuía um bem em nome próprio, passa a possuí-lo em nome alheio

(ex.: pessoa vende uma casa e o comprador permite expressamente que o vendedor continue nela residindo como inquilino).

- c) **Acesso temporal** – Pode-se somar o tempo do atual possuidor com o de seus antecessores.

## Quem pode adquirir

- Quem a pretende ou seu representante **legal** (pais, tutores e curadores) ou **convencional** (mandatário).
- Terceiro, sem mandato, dependendo de **ratificação** (gestor de negócios).

## Efeitos

1. **Faculdade de propor ações possessórias** (interditos) – A doutrina as classifica em:
  - a) **Típicas** (*stricto sensu*) – A causa de pedir é a própria posse. O requisito básico é a **prova da posse** (direta ou indireta), mesmo que não tenha título. O detentor não tem essa faculdade.
    - **Interdito proibitório** (arts. 932 e 933, CPC) – Proteção **preventiva** da posse, ante a **ameaça** de turbação ou esbulho, desde que haja justo e fundado receio de que esta possa ocorrer.
    - **Manutenção da posse** (arts. 926 a 931, CPC) – Quando há **turbação**: ato que atrapalhe, incomode ou moleste o livre exercício da posse (ex.: rompimento de cercas, abertura de “picadas”).
    - **Reintegração de posse** (arts. 926 a 931, CPC) – Quando há **esbulho**. O possuidor **perde a posse** por ato de violência, clandestinidade ou preariedade.

### Observação

A distinção básica entre as ações repousa na **intensidade da agressão**: ameaça, turbação ou esbulho. Em todas elas é possível cumular o pedido possessório com o de condenação em **perdas e danos** e a **cominação de multa**. Admite-se a **fungibilidade** das ações possessórias (art. 920, CPC).

- b) **Atípicas** (*lato sensu*) – A posse é tutelada de forma **indireta**.
  - **Núnciação** (ou embargo) **de obra nova** (art. 934 a 940, CPC) – Impede a continuação, no terreno vizinho, de obra prejudicial ou em desacordo com a lei ou regulamentos administrativos (ex.: vizinho que abre janela a menos de um metro e meio da linha divisória). Não é cabível se a obra estiver pronta.
  - **Dano infecto** (arts. 1.277/1.281, CC e arts. 826 a 838, CPC) – Medida preventiva baseada no receio de que a ruína, vícios de construção ou a demolição de imóvel vizinho venham a lhe causar prejuízos.
  - **Embargos de terceiro** (arts. 1.046 a 1.054, CPC) – Adequado para aquele que não era parte do processo, mas veio a sofrer apreensão judicial de bens que estavam em poder de outrem.
  - **Imissão de posse** – Embora não mencionada pela atual legislação, entende-se possível seu ajuizamento. Se alguém compra um imóvel, obtendo escritura pública, mas não recebe a posse, em tese não pode ingressar com a reintegração. A saída é ingressar com essa ação, pois a pessoa tem o domínio e também deseja a posse.
2. **Autotutela** (art. 1.210, § 1.º) – Admissível nas hipóteses de:
  - a) **Legítima defesa** – Possuidor molestado pode reagir contra o agressor, empregando meios necessários para **manter-se na posse**.
  - b) **Desforço imediato** – Possuidor pode **recuperar a posse** perdida, empregando meios moderados, agindo pessoalmente ou sendo ajudado por amigos ou serviços.

### Observação

Os atos de defesa ou de desforço não podem ir além do **indispensável** à manutenção ou restituição da posse. Os meios empregados devem ser **proporcionais** à agressão.

# Resumo de Direito das Coisas

As normas que regem as relações jurídicas relativas aos bens corpóreos "móveis ou imóveis" ou incorpóreos (direitos autorais, propriedade industrial), suscetíveis de apropriação. Direito de posse. Direito de propriedade: propriedade imóvel, propriedade móvel, propriedade em condomínio - com propriedade.

Direitos reais sobre coisas alheias: direito de gozo ou fruição, direitos reais de garantia, direito real de aquisição e direitos reais de interesse social.

[Acesse aqui a versão completa deste livro](#)