

Teoria Geral das Coisas

Prof^a. MSc. Maria Bernadete Miranda

Objetivos

- O objetivo desta aula será apresentar a teoria geral das coisas iniciando-se com um breve relato sobre o Direito das Coisas, seguindo-se para a diferença entre o direito das coisas e o direito das obrigações, as obrigações reais ou *propter rem*, as características dos direitos reais, a posse, a propriedade e as conclusões.

Metodologia

- A metodologia de apresentação está dividida em sete tópicos:
- 1. Breve relato sobre o Direito das Coisas.
- 2. Diferença entre direito das coisas e direito das obrigações.
- 3. Obrigações reais ou *propter rem*;
- 4. Características dos direitos reais;
- 5. Posse;
- 6. Propriedade;
- 7. Conclusões.

Direito das Coisas

- Direito das coisas é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes aos bens corpóreos e, o direito real é o poder jurídico do homem sobre coisa determinada, aderindo a ela, enquanto perdura, e prevalecendo contra todos.

Direito das Coisas

- Clóvis Beviláqua explica *in verbis*:
- “*Direito das coisas é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes aos bens corpóreos*” e, o “*direito real é o poder jurídico do homem sobre coisa determinada, aderindo a ela, enquanto perdura, e prevalecendo contra todos*”.

Direito das Coisas

- Expressão real denota o que é inerente a *res*, ou seja, a coisa.
- Os direitos reais são direitos subjetivos patrimoniais.
- Na relação jurídica real, o objeto não é uma prestação, mas sim uma coisa, ou melhor, um bem jurídico.



Direito das Coisas

- Sujeito ativo é o titular do direito real podendo ser proprietário usufrutuário, o credor hipotecário.
- Sujeito passivo da relação jurídica real é composto por todas as demais pessoas da sociedade.
- Direito reais são direitos subjetivos absolutos e, valem perante todos, ou seja, *erga omnes*.

Direito Real

- Direito real é aquele direito que recai diretamente sobre a coisa.
- Atribui a uma pessoa prerrogativas sobre um bem, coisa.
- Relação direta entre a pessoa e a coisa.

Direito Obrigacional

- Direito Obrigacional é aquele que atribui à alguém a faculdade de exigir de outrem determinada prestação de cunho econômico.
- Relação existente entre duas pessoas.

Direito Obrigacional

- Vínculo ligando um sujeito ativo (credor) a um sujeito passivo (devedor).
- O primeiro pode exigir do segundo o fornecimento de uma prestação consistente em dar, fazer ou não fazer alguma coisa.

Obrigações Reais ou *propter rem*

- As obrigações reais, *propter rem* (em razão da coisa), ou *in rem scriptae* (gravadas na coisa), situam-se numa zona cinzenta, entre o direito obrigacional e o direito real.

Obrigações Reais ou *propter rem*

- São exemplos de obrigações *propter rem* as dívidas por impostos prediais, as despesas de condomínios em edifícios, a hipoteca que onera um imóvel, etc.
- Estas dívidas além de não largarem o devedor originário, sob o aspecto obrigacional, vão acompanhando sempre a coisa, sob o aspecto real.

Características dos Direitos Reais

- Seqüela é a reivindicação, é o direito de reaver a coisa de quem quer que injustamente a detenha.
- Dá-se quando o proprietário persegue a coisa para recuperá-la, não importando com quem a coisa esteja.



Características dos Direitos Reais

- Preferência interessa aos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca, e alienação fiduciária).
- É uma grande vantagem sobre as garantias pessoais como aval e fiança.
- O crédito real prefere ao pessoal.

Posse

- Posse não é direito, mas sim um FATO.
- A posse é a exteriorização da propriedade, que é o principal direito real.
- Existe uma presunção de que o possuidor é o proprietário da coisa.

Posse

- Posse é o estado de fato que corresponde ao direito de propriedade.
- A posse é uma relação de fato transitória, enquanto a propriedade é uma relação de direito permanente.
- A propriedade prevalece sobre a posse.

Posse

- Posse não deve ser confundida com propriedade.
- Propriedade está baseada numa relação de direito, pela qual o proprietário exerce domínio sobre determinada coisa.
- Posse, está baseada numa relação de fato, pela qual o possuidor detém a coisa.

Posse Direta e Posse Indireta

- Posse direta é aquela exercida diretamente pelo possuidor com a autorização do proprietário, por exemplo: o inquilino.
- Posse indireta é aquela que o proprietário exerce, após ter transferido a coisa, por sua própria vontade, ao possuidor direto, por exemplo: o locador do imóvel.

Posse Justa ou Posse Injusta

- Posse justa é aquela que não foi violenta, clandestina ou precária.
- Posse injusta é a violenta, clandestina ou precária.

Posse Violenta e Posse Clandestina

- Posse violenta nasce da força, por exemplo: invasão de uma fazenda, de um terreno urbano, o roubo de um bem.
- Posse clandestina é adquirida na ocultação, por exemplo: o furto, às escondidas, e o dono nem percebe o desapossamento para tentar reagir.

Posse Precária

- Posse precária é a posse injusta mais odiosa porque ela nasce do abuso de confiança, por exemplo: o comodatário que findo o empréstimo não devolve o bem; o inquilino que não devolve a casa ao término da locação.

Posse de Boa-fé e Posse de Má-fé

- Posse de boa-fé é quando o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, ou do direito possuído.
- Posse de má-fé é quando o possuidor está consciente de que a coisa foi adquirida de forma violenta, clandestina ou precária.

Aquisição e Perda da Posse

- Aquisição da posse: basta usar, fruir ou dispor desse bem.
- Pode-se ter apenas um, dois ou os três poderes inerentes à propriedade que será possuidor da coisa.
- Perda posse: quando a pessoa deixa de exercer sobre a coisa qualquer dos três poderes inerentes ao domínio.

Propriedade

- Propriedade é o mais importante e complexo direito real.
- É o único direito real sobre a coisa própria (sobre os nossos bens), pois os demais direitos reais são direitos reais sobre as coisas alheias, sobre os bens de terceiros.

Propriedade

- Nosso ordenamento jurídico protege a propriedade a nível constitucional.

Artigos 5º, XXII e 170, II

- Propriedade é o poder de usar, fruir, dispor e reaver um bem de quem injustamente a ocupe.

Características da Propriedade

- São características da propriedade: o uso, a fruição, a disposição e a reivindicação.
- Uso: o proprietário pode usar a coisa, ocupá-la para o fim a que se destina, por exemplo: morar numa casa; usar um carro para trabalho ou lazer.

Características da Propriedade

- **Fruição:** o proprietário pode explorar a coisa economicamente, auferindo seus benefícios e vantagens, por exemplo: vender os frutos das árvores do quintal.

Características da Propriedade

- Disposição: é o poder de abusar da coisa, de modificá-la, reformá-la, vendê-la, consumi-la, e até destruí-la.
- Direito de reaver a coisa através da ação reivindicatória.



Função Social da Propriedade

- O uso da propriedade deve levar em conta o bem estar da sociedade.
- A função social da propriedade está prevista expressamente na Constituição Federal, como um dos princípios que devem orientar a ordem sócio econômica do país.

Função Social da Propriedade

- Quando uma propriedade não cumpre sua função social, o Estado a desapropria não para si (o que seria comunismo ou socialismo), mas para outros particulares que possam melhor utilizá-la.

Aquisição da Propriedade Imóvel

- A aquisição da propriedade pode ser originária ou derivada.
- Originária quando a propriedade é adquirida sem vínculo com o dono anterior, de modo que o proprietário sempre vai adquirir propriedade plena, sem nenhuma restrição, sem nenhum ônus, por exemplo: acessão, usucapião e ocupação.

Aquisição da Propriedade Imóvel

- Derivada quando decorre do relacionamento entre pessoas, por exemplo: contrato registrado para imóveis, sucessão hereditária.
- O novo dono vai adquirir nas mesmas condições do anterior, por exemplo: quem compra uma casa com hipoteca, vai responder perante o Banco.

Aquisição da Propriedade Imóvel

- Para a aquisição de bens imóveis são quatro os modos, previstos: registro, acessão, usucapião e herança.
- **Registro:** Antigamente chamava-se de transcrição; é aquisição derivada.
- O registro é o modo mais comum de aquisição de imóveis.

Registro

- Trata-se da inscrição do contrato no cartório de registro do lugar do imóvel.
- Cada imóvel (casa, terreno, apartamento) tem um número (matrícula) próprio e está devidamente registrado no cartório de imóveis.

Acessão

- É aquisição originária. Adquire-se por acessão tudo aquilo que adere ao solo e não pode ser retirado sem danificação, por exemplo: formação de ilhas em rios particulares.
- Aluvião: é o acréscimo lento de um terreno ribeirinho; a parte do terreno que aumenta passa a pertencer ao dono do terreno.

Acessão

- **Álveo abandonado:** trata-se do leito do rio que secou; este rio seco torna-se propriedade do dono do terreno onde ele passava.
- **Construções e plantações:** esta é a acessão humana; é o homem que constrói e planta num terreno.

Usucapião

- Usucapião é uma forma de aquisição de propriedade imóvel.
- Posse prolongada (elemento objetivo) com a vontade de ser dono (*animus domini* - elemento subjetivo).

Usucapião Extraordinária

- Esta prevista no artigo 1.238 do CC.
- Mesmo que o possuidor esteja de má-fé; esta é a usucapião que beneficia o ladrão e o invasor; não há limite para o tamanho do terreno e a pessoa pode já ter um imóvel e mesmo assim usucapir outro.

Usucapião Extraordinária

- Tempo para esta espécie:
- 15 (quinze) ou apenas 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual

Usucapião Ordinária

- Esta prevista no artigo 1.242 do CC.
- Prazo menor: 10 (dez) anos.
- Exige título e boa-fé do possuidor, além da posse mansa, pacífica, etc.
- Exemplos de título justo seriam um contrato particular, um recibo, uma promessa de compra e venda, etc.

Usucapião Especial Rural

- Está prevista no artigo 1.239 do CC.
- Prazo: 5 (cinco) anos.
- Limite para o tamanho do terreno usucapiendo (não superior a 50 hectares).
- Proprietário lá tem que trabalhar e não pode ter outro imóvel; beneficia os sem terra.

Usucapião Especial Urbana

- Está prevista no artigo 1.240 do CC.
- Semelhante ao rural; (até 250 metros quadrados) beneficia os sem teto.

Perda da Propriedade

- A morte: o falecido perde a propriedade dos seus bens, que automaticamente se transferem para seus herdeiros.
- A usucapião: a usucapião é modo de aquisição para um, e modo de perda para o proprietário.

Perda da Propriedade

- A dissolução do casamento: o divórcio pode levar à perda de bens ou aquisição, depende do regime de bens.
- A alienação: é modo voluntário de perda.
- Alienação pode ser gratuita, por exemplo: doação; ou onerosa, por exemplo: compra e venda, troca, dação em pagamento.

Perda da Propriedade

- Renúncia: é uma declaração de vontade expressa onde o proprietário afirma que não mais quer aquele bem, mas sem transferi-lo a outrem.
- Renúncia de imóveis exige escritura pública e registro em cartório.
- Renúncia é rara, o mais comum é o simples abandono.

Perda da Propriedade

- Desapropriação: é a interferência do poder público no domínio privado, a desapropriação é involuntária.
- Execução: assunto de processo civil; se dá a perda da propriedade, pois o Juiz retira bens do devedor e os vende em leilão para satisfazer o credor.
- É perda involuntária.



Conclusões

- Direito das Coisas abrange o conjunto de normas que se refere, basicamente aos bens materiais.
- Bens materiais são todas as coisas que possuem valor econômico.

Conclusões

- A importância do Direito das Coisas é imensa afinal o principal interesse na vida é o acúmulo de bens, na formação de um patrimônio.
- Quanto mais se protege a propriedade mais se estimula o trabalho e a produção de riquezas em toda a sociedade.

Conclusões

- Direito das coisas é o campo do direito patrimonial cujas regras tratam do poder dos homens sobre as coisas apropriáveis.
- É da natureza humana, desde o homem primitivo, se apoderar da caça, de peles, de armas e ferramentas.

Referências Bibliográficas

- DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2008.
- COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2007.
- MONTEIRO, Washington de Barros – **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2007.