

Teoria Geral das Coisas

Maria Bernadete Miranda

Mestre em Direito das Relações Sociais, sub-área Direito Empresarial, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Coordenadora e Professora do Curso de Pós-Graduação da Faculdade de Direito de Itu e Professora de Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Mediação e Arbitragem da Faculdade de Administração e Ciências Contábeis de São Roque. Advogada.

1. Introdução

O presente estudo tem por objetivo 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.

A metodologia de apresentação está dividida em sete tópicos, no primeiro, apresenta-se um breve relato sobre o Direito das Coisas, na seqüência, 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 na última seção as conclusões.

O conteúdo descrito a seguir foi desenvolvido de forma a propiciar um fácil entendimento dos conceitos apresentados.

2. 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.

O Código Civil brasileiro utiliza o título Direito das Coisas pela simples razão de ter recebido maior influência da lei germânica e também do Código Napoleônico principalmente no que diz respeito aos direitos que possuem a coisa como objeto imediato. Também utiliza o título Direito Reais conforme se constata do artigo 1.225 do Código Civil de 2002.

Patente está que não há relevante diferença entre as duas expressões utilizadas e corroborando nesse sentido 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".

De fato a 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.

O sujeito ativo é o titular do direito real podendo ser proprietário usufrutuário, o credor hipotecário.

O pólo passivo da relação jurídica real é composto por todas as demais pessoas da sociedade posto que os direitos reais são direitos subjetivos absolutos e, valem perante todos, ou seja, *erga omnes*.

3. Diferença entre o Direito das Coisas e o Direito das Obrigações

Direito real é aquele direito que recai diretamente sobre a coisa. Atribui a uma pessoa prerrogativas sobre um bem, como o direito de propriedade (direito sobre uma coisa). É uma relação direta entre a pessoa e a coisa. É o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos.

Direito Pessoal ou Obrigacional é aquele que atribui à alguém a faculdade de exigir de outrem determinada prestação de cunho econômico, como o direito de exigir o pagamento de uma nota promissória (direito contra uma pessoa). É a relação existente entre duas pessoas.

Direito das Obrigações cuida dos direitos pessoais ou obrigacionais, isto é, do vínculo ligando um sujeito ativo (credor) a um sujeito passivo (devedor) por força do qual o primeiro pode exigir do segundo o fornecimento de uma prestação consistente em dar, fazer ou não fazer alguma coisa.

Deste modo, enquanto o direito de crédito ou pessoal (apesar da severa crítica doutrinária quanto a essa terminologia) só vale apenas em relação ao devedor (que é a priori pessoa determinada ou determinável), pois à este incumbe o dever jurídico de realizar a prestação de dar, fazer, ou não-fazer alguma coisa.

O direito real vale *erga omnes*, sendo exigível de todos, o respeito e a abstenção de qualquer ato que interfira no exercício do direito real pelo seu titular. São direitos típicos, ou seja, taxativamente previstos em lei.

Só existe direito real se criado pela lei, pois as partes não podem criar direitos reais. Sabemos que as partes podem criar direitos obrigacionais, podem criar contratos

(art. 425 do CC), mas não podem criar direitos reais porque os direitos reais são mais poderosos, são juridicamente mais fortes, mais seguros, por isso só a lei pode criá-los.

4. 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. Surgem como obrigações pessoais de um devedor, por ser ele titular de um direito real. Mas acabam aderindo mais à coisa do que ao seu eventual titular.

São exemplos de obrigações *propter rem* as dívidas por impostos prediais, as despesas de condomínios em edifícios, a hipoteca que onera um imóvel, etc. Todas estas dívidas além de não largarem o devedor originário, sob o aspecto obrigacional, vão também acompanhando sempre a coisa, sob o aspecto real, até que sejam satisfeitas, não importando se o devedor originário já foi substituído. Por isso se diz que são dívidas em razão da coisa, *propter rem*.

5. Características dos Direitos Reais

São características dos direitos reais: seqüela e preferência.

Seqüela é a reivindicação, é o direito de reaver a coisa de quem quer que injustamente a detenha. Vem do verbo “seguir”. Dá-se quando o proprietário persegue a coisa para recuperá-la, não importando com quem a coisa esteja. É um poder do titular do direito real de seguir a coisa para recuperá-la de quem injustamente a possui. É uma característica fundamental dos direitos reais, e não só da propriedade, mas do usufruto, superfície, hipoteca, etc.

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

6. 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. Olhando para as pessoas presumo que as roupas e livros que estão usando (possuindo) são de propriedade delas, embora possam não ser, possam apenas ser emprestadas, ou alugadas, por exemplo. A aparência é a de que o possuidor é o dono, embora possa não ser.

A posse existe no mundo antes da propriedade, afinal a posse é um fato que está na natureza, enquanto a propriedade é um direito criado pela sociedade; os homens primitivos tinham a posse dos seus bens, a propriedade só surgiu com a organização da sociedade e o desenvolvimento do direito.

Posse é o estado de fato que corresponde ao direito de propriedade.

Como a posse não é direito, a propriedade é mais forte do que a posse. Diremos que a posse é uma relação de fato transitória, enquanto a propriedade é uma relação de direito permanente, e que a propriedade prevalece sobre a posse.

Assim, considera-se possuidor toda pessoa que tem, de fato, o exercício de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade.

Posse pode ser toda coisa material, corpórea, que ocupa lugar no espaço, ou coisa que pode ser tocada. Assim, todas as coisas móveis e imóveis que ocupam lugar no espaço podem ser possuídas e protegidas. Essa é a regra geral, embora admita-se com controvérsias a possibilidade de posse de coisas imateriais como linha telefônica, energia elétrica, sinal de TV por assinatura, marcas e patentes protegidas pela propriedade intelectual, etc. Não há posse nos direitos autorais, nos direitos de crédito, nas obrigações de fazer e de não-fazer, entre outros. Mas alguns contratos exigem a transferência da posse para sua formação como locação, depósito e comodato. Outros contratos não transferem só a posse, mas também a propriedade da coisa como compra e venda, doação e mútuo.

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

Embora a posse se origine de mera relação de fato, a lei procura protegê-la, assegurando ao possuidor a possibilidade de se converter em proprietário, por intermédio da usucapião.

6.1. Classificação da Posse

A posse pode ser classificada segundo diversos critérios, dentre os quais destacamos os seguintes:

a) 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.

b) 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 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 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.

c) 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.

Composse: é a posse exercida por duas ou mais pessoas, como o condomínio. A composse pode ser tanto na posse direta como na indireta por exemplo: dois irmãos herdam um apartamento e alugam a um casal, hipótese em que os irmãos condôminos terão composse indireta e o casal a composse direta).

6.2. Aquisição e Perda da Posse

Para adquirir a posse de um bem, 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.

Perde-se a posse quando a pessoa deixa de exercer sobre a coisa qualquer dos três poderes inerentes ao domínio.

7. 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.

Nosso ordenamento protege a propriedade a nível constitucional (arts. 5º, XXII e 170, II).

A propriedade é mais difícil de ser percebida do que a posse, pois a posse está no mundo da natureza, enquanto o domínio (propriedade) está no mundo jurídico.

A propriedade é o poder de usar, fruir e dispor de um bem e mais o direito de reaver essa coisa do poder de quem injustamente a ocupe.

São características da propriedade: o uso, a fruição, a disposição e a reivindicação.

No uso o proprietário pode usar a coisa, pode ocupá-la para o fim a que se destina, por exemplo: morar numa casa; usar um carro para trabalho ou lazer.

Na fruição o proprietário pode também explorar a coisa economicamente, auferindo seus benefícios e vantagens, por exemplo: vender os frutos das árvores do quintal; ficar com as crias dos animais da fazenda.

A disposição é o poder de abusar da coisa, de modificá-la, reformá-la, vendê-la, consumi-la, e até destruí-la. A disposição é o poder mais abrangente, por exemplo: se eu sou dono de um quadro eu posso pendurá-lo na minha parede, *jus utendi*, posso alugá-lo para uma exposição *jus fruendi* e posso também vendê-lo *jus abutendi*.

A propriedade é a soma destas três faculdades e produz um efeito, que é justamente o direito de reaver a coisa através da ação reivindicatória. Esta é a ação do proprietário sem posse contra o possuidor sem título. Esta ação serve ao dono contra o possuidor injusto, contra o possuidor de má-fé ou contra o detentor.

Não se confunde com a ação possessória. A possessória é a ação do possuidor contra o invasor.

A vantagem da possessória é a possibilidade de concessão de liminar pelo Juiz. Na reivindicatória não cabe liminar.

Este direito de reaver é consequência da seqüela, e que permite que o titular do direito real o exerça contra qualquer pessoa.

O direito de propriedade é absoluto, mas deve-se respeitar a função social que é um limite ao direito de propriedade; outro limite são os direitos de vizinhança.

7.1. 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.

Perante do Direito brasileiro, a propriedade possui as funções pessoal e social. Na sua função pessoal a propriedade é um direito exclusivo e ilimitado. Na sua função social a propriedade traz diversas responsabilidades para seu dono, que deve aproveitá-la produtivamente, para prestar serviços à comunidade.

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. Isso só comprova que nosso direito valoriza a propriedade privada.

É um direito absoluto porque se exerce contra todos, é direito *erga omnes*.

Na propriedade existe a perpetuidade. Os direitos de crédito prescrevem, mas a propriedade dura para sempre, passa inclusive para nossos herdeiros através do direito das sucessões. Quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece.

Na propriedade existe também a exclusividade. O proprietário pode proibir que terceiros se sirvam do seu bem; a presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo, mas nosso ordenamento admite o condomínio.

7.2. Aquisição da Propriedade Imóvel

A aquisição da propriedade pode ser originária ou derivada.

É 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.

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

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. Trata-se da inscrição do contrato no cartório de registro do lugar do imóvel. Existem cartórios de notas (onde se faz escritura pública, testamento, reconhecimento de firma, cópia autenticada) e cartórios de registro de imóveis. Cada imóvel (casa, terreno, apartamento) tem um número

(matrícula) próprio e está devidamente registrado no cartório de imóveis. O cartório de imóveis tem a função pública de organizar os registros de propriedade e verificar a regularidade tributária dos imóveis, pois não se podem registrar imóveis com dívidas de impostos. A função é pública, mas a atividade é privada, sendo fiscalizada pelo Poder Judiciário. A Lei nº 6.015/73 dispõe sobre os registros públicos. A escritura pode ser feita em qualquer cartório de notas do país, mas o registro só pode ser feito no cartório imobiliário do lugar do imóvel.

Aquisição da Propriedade Imóvel pela 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; aluvião: é o acréscimo lento de um terreno ribeirinho; a parte do terreno que aumenta passa a pertencer ao dono do terreno; avulsão: difere da aluvião pois a avulsão é brusca; 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, pois é o homem que constrói e planta num terreno; a regra é o acessório seguir o principal, então tais benfeitorias serão de propriedade do dono do terreno.

Usucapião:

A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade imóvel. É modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada sob determinadas condições.

A usucapião exige posse prolongada (elemento objetivo) com a vontade de ser dono (*animus domini* - elemento subjetivo).

São espécies de usucapião:

Extraordinária: é a prevista no artigo 1.238 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; o tempo para esta espécie é de 15 (quinze) ou apenas 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual. O juiz irá declarar por sentença pois não constitui a propriedade para o autor. O juiz apenas reconhece/declara que a pessoa adquiriu aquela propriedade do tempo. Com a sentença, o autor fará o registro no cartório de imóveis. O registro é importante para dar publicidade.

Ordinária: é a prevista no artigo 1.242; o prazo é menor, de 10 (dez) anos, pois 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.

Especial rural: é a prevista no artigo 1.239; o prazo é de apenas 5 (cinco) anos, mas existe um limite para o tamanho do terreno usucapiendo (não superior a 50 hectares) e o proprietário lá tem que trabalhar e não pode ter outro imóvel; beneficia os sem terra.

Especial urbano: é a prevista no artigo 1.240; semelhante ao rural; (até 250 metros quadrados) beneficia os sem teto.

7.3. Perda da Propriedade

Considera-se perda da propriedade imóvel:

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.

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, e a alienação pode ser gratuita, por exemplo: doação; ou onerosa, por exemplo: compra e venda, troca, dação em pagamento.

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

O abandono: é um gesto, um comportamento inequívoco de se desfazer da coisa.

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.

8. Considerações Finais

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

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. Negar esse direito representaria uma atrofia no desenvolvimento sócio-econômico.

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.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual elementar de direito civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MONTEIRO, Washington de Barros – **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2006.

VENOSA, Silvio Salvo. **Direito civil**. São Paulo: Atlas, 2008.