

Aula 00

*Prefeitura de Balneário Piçarras-SC
(Analista Jurídico) Direito Civil - 2024
(Pós-Edital)*

Autor:
Paulo H M Sousa

06 de Novembro de 2024

Índice

| | |
|---|-----|
| 1) Direito das coisas - Posse | 3 |
| 2) Direitos Reais | 26 |
| 3) Propriedade - Da propriedade em geral | 37 |
| 4) Propriedade - Da aquisição da propriedade imóvel | 51 |
| 5) Propriedade - Da aquisição da propriedade móvel | 71 |
| 6) Propriedade - Da perda da propriedade | 78 |
| 7) Direitos de vizinhança | 82 |
| 8) Do condomínio - Do condomínio geral | 95 |
| 9) Condomínio Edifício | 102 |
| 10) Condomínio em Lotes | 118 |
| 11) Condomínio Multipropriedade | 120 |
| 12) Propriedade Resolúvel | 135 |
| 13) Propriedade Fiduciária | 137 |
| 14) Fundo de Investimento | 141 |
| 15) Questões Comentadas - Direito das coisas - Posse - Multibancas | 144 |
| 16) Questões Comentadas - Propriedade em geral - Multibancas | 180 |
| 17) Questões Comentadas - Direitos de Vizinhança - Multibancas | 213 |
| 18) Condomínio Multipropriedade - Questões Comentadas - Multibancas | 223 |
| 19) Lista de Questões - Direito das coisas - Posse - Multibancas | 227 |
| 20) Lista de Questões - Propriedade em geral - Multibancas | 241 |
| 21) Lista de Questões - Direitos de Vizinhança - Multibancas | 255 |
| 22) Condomínio Multipropriedade - Lista de Questões - Multibancas | 259 |



Título I – Posse

Capítulo I – Posse e sua classificação

I – Posse e detenção

Posse é diferente da detenção. A diferença, porém, está na forma como se encara a posse, a depender da teoria, como mostrarei a você mais adiante. Há ainda quem distinga a detenção da tença, como o faz Camargo Penteadado.

A tença é ainda menos que a detenção (que é menos que a posse). A tença se verificaria nas situações em que materialmente há apreensão física de uma coisa por alguém, mas sem qualquer consequência jurídica. É o caso de um colega que apanha um objeto meu que cai no chão e me entrega *incontinenti*.



A detenção, posso dizer desde já, é menos que a posse, ou seja, é uma situação de aparente posse, mas que não tem elementos necessários para configurá-la. Ela é apenas um fantasma, um arremedo, fâmulos de posse; parece, mas não é. O CC/2002 estabelece as três situações em que se verifica a mera detenção, já que ela se origina de:

- 1) Ordem de outrem em manter uma "posse", mas sem *animus* de mantê-la (art. 1.198)
- 2) Atos de mera tolerância do proprietário (primeira parte do art. 1.208)
- 3) Situação de posse violenta ou clandestina (segunda parte do art. 1.208)

De maneira genérica, é difícil distinguir o possuidor do detentor. Não à toa, o Enunciado 301 da IV Jornada de Direito Civil deixa claro que é possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios (1). Assim, quando o caseiro (detentor), tem o vínculo de trabalho rompido, mas permanece no imóvel, sem ser molestado pelo proprietário, ele se transforma em possuidor, pois cessada a subordinação que sustentava a detenção.

Ainda assim, esclarece o Enunciado 493 da V Jornada de Direito Civil que o detentor pode, no interesse do possuidor, exercer a autodefesa do bem sob seu poder. Evidente, uma vez que o detentor é, ao menos aparentemente, possuidor, pelo que pode tutelar a posse verdadeira e própria de outrem imediatamente.



Na classificação ordinatória da apreensão de algo por alguém, começo com a tença (uma “detenção” fugaz e sem consequência jurídica), passo à detenção (uma “posse” subordinada a algo ou alguém), posteriormente à posse (uma “propriedade” ao menos presuntiva), até chegar, finalmente, à propriedade (a apreensão da coisa em conformidade com o direito real pleno). Veja que essas distinções todas acabam, ao fim e ao cabo, apenas justificando a propriedade, o “direito real pleno”.



Além disso, a questão da “posse” de bem público sempre foi muito debatida na doutrina nacional e encontra na jurisprudência amplo terreno para discussões. Agora, o STJ sumulou o assunto, sufragando o entendimento majoritário da doutrina e da jurisprudência dos TJs e TRFs. A súmula 619 estabelece que a ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.

II – Teorias

Os manuais trazem a explicação da teoria subjetivista de Savigny contra a explicação objetivista de Jhering, pois estes dois foram os responsáveis por construir a noção de posse na Modernidade, tomando por base não a experiência europeia, mas o discurso de que o Direito Romano encaminharia as soluções mais adequadas.



Savigny entende que a posse precisa ser preservada pela necessidade da proteção da paz social. Para tanto, defende que a posse seria formada por dois elementos, quais sejam o objetivo e o subjetivo.

O elemento objetivo, o *corpus*, seria verificado na relação de fato entre o sujeito e a coisa, pela efetiva apropriação pelo sujeito da coisa. Já o elemento subjetivo, o *animus domini*, seria a intenção de se utilizar da coisa como sua, conforme o direito real que o sujeito entendesse estar ostentando.

Justamente por agregar como elemento indispensável da posse esse aspecto intencional, o aspecto anímico, é que a teoria de Savigny chama-se de “Teoria subjetivista” ou subjetiva. A posse sem *animus*, para ele, não seria autêntica posse, mas mera detenção ou um fâmulo de posse. Savigny vincula a posse à propriedade.



Jhering lança, então, a segunda grande obra sobre posse e questiona Savigny, no seguinte sentido: analisando a experiência romana, nunca um pretor teria feito análise da intenção do sujeito para deferir ou indeferir um interdito possessório. Não que se negue a existência do elemento intencional, mas ele se encontra contido na própria noção de *corpus*, que é o exercício de fato dos poderes atinentes à propriedade em relação à coisa. Para haver posse, portanto, bastaria o elemento objetivo do *corpus*.

Para Jhering, o fundamento da proteção possessória não seria a paz social, mas a proteção da própria propriedade. Justamente porque a posse é a exteriorização da propriedade, a proteção da posse seria a melhor maneira de proteger a propriedade, tutelando o proprietário nas situações em que o domínio é de difícil comprovação imediata.



A partir dessa distinção mais clara entre posse e propriedade é possível analisar mais visivelmente a diferença entre posse direta e posse indireta. Por um contrato ou por um



direito real sobre coisa alheia, seria possível bifurcar a posse, entre a posse direta, daquele que mantém o poder fático sobre a coisa, e a posse indireta, daquele que detém a propriedade.

Desde o CC/1916 ao atual CC/2002, a literatura e a legislação procuram se adequar à teoria de Jhering. **É flagrante a tentativa do CC/2002 de apagar eventuais resquícios de uma teoria subjetivista, pelo que adotou, expressamente, a teoria de objetivista Jhering no art. 1.196:**

Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse sentido, a proteção da propriedade por meio da posse se expressa em três momentos: na definição da posse (art. 1.196), nos mecanismos de aquisição de posse (art. 1.204) e nos meios de perda da posse (art. 1.223). Esses três momentos visam a demonstrar como a posse é uma exteriorização da propriedade. **Assim, em regra, a posse é encarada como fato, mas eventualmente ela é vista como direito.**

III – Função social

O ordenamento jurídico brasileiro não tem tratamento específico legal sequer para a função social da posse. Tanto a CF/1988 quanto o CC/2002 passaram ao largo da funcionalização da posse, ao contrário do que ocorreu com a função social da propriedade. No entanto, isso não impedia o reconhecimento, pela literatura jurídica, da funcionalização da posse já antes mesmo da CF/1988. Com ela, porém, a posse ganha força no ordenamento, muito em razão da função social da propriedade.



Quanto à propriedade, a posse pode servir, de um lado, como elemento de reforço. Isso porque o proprietário que possui a coisa reforça sua propriedade, seja exercendo a posse direta ou indiretamente, como mostrarei mais adiante. Por outro lado, porém, a posse serve como mitigação da propriedade, nas situações nas quais o proprietário não exerce posse, ainda que indiretamente. Além disso, a posse serve como suporte fático não para extinção ou aquisição de direito real, mas para sua manutenção.

A literatura, então, trata inicialmente da função social da posse, aos moldes da função social da propriedade (e do contrato e da empresa...). **Em que pese não ser textual, entende-se que ela esteja positivada na CF/1988 implicitamente, em decorrência da função social da propriedade.**



Os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil são bastante claros, como se extrai do art. 3º, incisos:



I - construir uma sociedade livre, justa e solidária

II - garantir o desenvolvimento nacional

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação



Para que se consiga erradicar a pobreza, parte-se de uma construção solidária da sociedade, que importa, por vezes, dar primazia à posse em detrimento da propriedade, quando o proprietário registral não torna sua propriedade apta ao cumprimento dos ditames sociais.

Podemos identificar, em linhas gerais, que a funcionalização da posse se dá, em relação à sociedade, em dois eixos: o trabalho e a moradia. Essas parecem ser as diretrizes principais do que se entende por “social” da função da posse.

Os dispositivos legais orbitarão em torno desses dois elementos para funcionalizar a posse, ainda que nem sempre, como no caso do art. 10 da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades). Ainda que a previsão tivesse por base a moradia, anteriormente à Lei 13.465/2017, é de se ver que a funcionalização da posse, nesse caso, se dá pela perspectiva de regularização das áreas, notadamente depois dessa Lei.

Qualificar a posse pela moradia ou pelo trabalho já é um ganho social. Qualificá-la mais, com base na perspectiva de regularização ou urbanização de uma área informal, geralmente favelizada, é socialmente ainda mais relevante. Seja numa perspectiva mais egoística (áreas urbanizadas tendem a ter menos “gatos” que áreas favelizadas, pelo que o custo da minha energia elétrica tende a cair), seja numa perspectiva mais solidária (a qualidade de vida das pessoas desse local tende a melhorar expressivamente).

Ampliando a perspectiva do que eu disse, a posse é funcionalizada atualmente por três eixos: trabalho, moradia e regularização fundiária. Ainda que a funcionalização tenha evidente perspectiva econômica, seu objetivo vai além, qual seja o cumprimento dos objetivos constitucionais. A função social, por vezes, pode ter impacto econômico negativo, seja para o possuidor que não possui, pela possibilidade de ter a área desapropriada ou mesmo usucapida, seja para a sociedade, numa perspectiva de redução da segurança jurídica proprietária.

Isso, porém, é irrelevante, porque o objetivo maior é funcionalizar a posse em prol da sociedade, no cumprimento dos objetivos que o constituinte se propôs em 1988. As consequências econômicas são consequências, apenas, não devendo pautar a causa do instituto, que é social.

IV – Composse

Em regra, o objeto da posse tem de ser exclusivo, pela própria natureza da posse. Porém, nada impede que a apreensão de uma coisa seja comum a mais de uma pessoa.





A **composse não se confunde com o desdobramento entre posse direta e indireta** (o proprietário é possuidor indireto da coisa locada, enquanto o locatário detém a posse direta). Ou seja, possuidores direto e indireto não possuem composse – aqui, o grau de posse é que varia, já que um dos possuidores fica privado da coisa.

A **composse exige que todos possam utilizar a coisa diretamente, sem excluir os demais**, segundo o disposto no art. 1.199 do CC/2002, **pelo que diversos possuidores podem exercer a posse simultaneamente**. Ou seja, ela é semelhante ao condomínio, onde todos são proprietários de uma **cota abstrata da coisa, de modo indivisível ou *pro indiviso***.

Inversamente à composse *pro indiviso* de um apartamento de dois herdeiros, por exemplo, parte da doutrina estabelece haver também composse *pro diviso*. A percepção de que a composse pode ser *pro diviso*, porém, é controvertida, já que nesta modalidade a parte de cada possuidor estaria localizada e, conseqüentemente, a posse seria individual em cada parte.

Na composse divisível ou *pro diviso* cada um possuiria uma fração real da posse. Seria o caso de dois herdeiros que plantam, cada qual, em metade da área, ainda não partilhada na forma da lei.

De qualquer forma, cada um e qualquer um dos compossuidores pode praticar os atos possessórios para defesa da coisa comum. Extinta a relação jurídica originária ou o estado de indivisão da coisa, cessa a composse, como ocorre, por exemplo, na partilha dos bens dos herdeiros e na dissolução da sociedade matrimonial.



O STJ, inclusive, tem entendimento de que um dos compossuidores pode proteger sua posse contra outro compossuidor, se a tiver molestada. É o caso de um herdeiro que esbulha a posse do outro, relativamente a um bem ainda impartilhado (REsp 537.363).

V – Espécies de posse



Inicialmente, **há de se distinguir o direito de posse e o direito à posse. O *jus possidendi*, ou direito à posse**, é o direito a ter posse que decorre do direito de propriedade. Vale dizer, é o “direito a possuir o que é meu”. **Já o *jus possessionis*, ou direito de posse**, é o direito de possuir a coisa, sem que isso decorra da propriedade. Vale dizer, é o “direito de manter a posse que eu tenho”.

Dito isso, passo a mostrar, agora, cada uma das espécies da posse.

1. Quanto ao vício objetivo

- Classificação adotada pelo art. 1.200 do CC/2002, que considera a aquisição da posse de modo lícito ou ilícito:

A. Posse justa

- Se for adquirida por meios legalmente admitidos, a posse é justa, ou seja, posse conforme o Direito.
- Ela é justa quando não maculada pela violência, clandestinidade ou precariedade.
- Tem de ser pública (para que o interessado em sua extinção tome as medidas possessórias) e contínua (exercício de modo manso e pacífico).

B. Posse injusta

- Ao contrário, aquela adquirida de modo violento, clandestino ou precário.
- Posse violenta é aquela adquirida por força, mediante a prática de atos irresistíveis.
- Posse clandestina é aquela obtida às escondidas, usando de artifícios para enganar o possuidor.
- Posse precária, por sua vez, se obtém por abuso de confiança, sem que fosse restituída a coisa devida.

A posse violenta não se liga apenas à violência física, mas sim à força. Por isso, violenta é a posse obtida com uso de força física, violência moral ou mesmo grave ameaça. Essas situações se emoldam ao gênero “usurpação”, que engloba o tipo penal de “esbulho possessório” previsto no art. 161, inc. II, do CP/1940.

A análise da (in)justiça da posse é objetiva. Não se questiona a vontade do possuidor, basta analisar se houve violência, clandestinidade ou precariedade. E ponto. Veja-se, porém, que a posse em si não é (in)justa; o vício trata da vítima do ato, pelo que somente ela pode arguir a injustiça, jamais terceiro. **Por isso, o próprio possuidor injusto pode defender a posse contra terceiros, inclusive se valendo dos interditos; estará ele desamparado apenas em face da vítima (efeitos *inter partes* e não *erga omnes*).**

Ademais, atente para não confundir a posse precária com a detenção (ato de tolerância). Na posse precária, o possuidor tivera outorgada a posse, mas passou a abusar dela. Por exemplo, emprestei, via comodato, meu imóvel, com prazo; chegado o prazo, o comodatário não devolve, configurando-se a posse precária.

Já na posse de boa ou má-fé, aí sim, analisa-se o elemento anímico, necessita-se avaliar a vontade do agente.

2. Quanto ao vício subjetivo

- A posse depende de avaliação do estado anímico do possuidor. Em regra, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida, segundo estabelece o art. 1.203 do CC/2002:



A. Posse de boa-fé

- O possuidor ignora o obstáculo que impede a aquisição da coisa, nos termos do art. 1.201 do CC/2002. Ou seja, a boa-fé é negativa, ignorância, não positiva, convicção. Pode ser:
- i. real: apoiada em elementos evidentes que não deixam dúvida;
- ii. presumida: quando possui justo título (art. 1.201, parágrafo único).

B. Posse de má-fé

- Mesmo conhecendo o vício, possui. O estado de dúvida não induz, necessariamente, a má-fé; deve haver culpa grave para caracterizá-la (erro inescusável).

Segundo Pontes de Miranda, há má-fé quando o possuidor está convencido de que sua posse não goza de legitimidade jurídica, mas, ainda assim, mantém-se na posse da coisa. Aqui, mais uma vez, é necessário apelar para a noção de homem médio.

Não há posse de má-fé quando há justo título. Mas, e o que é justo título? A jurisprudência, especialmente, alargou a compreensão a respeito do tema paulatinamente. Mais recentemente, documentos particulares passaram a ser aceitos como suficientes para a demonstração de existência de presunção de boa-fé.

3. Quanto ao título

- A partir da noção mais tradicional de título causal, um título que representa a causa do negócio jurídico, fala-se em "causa representativa de transmissão" da posse. Assim, pode ser ela:

A. Posse com título

- O possuidor adquire a posse com uma "causa representativa de transmissão", como ocorre na posse direta transmitida do locador ao locatário por meio do contrato de locação.
- Também chamada de posse civil ou jurídica.

B. Posse sem título

- O possuidor apreende a coisa mesmo sem um título representativo da causa, como no caso da acessão causada pela formação de ilhas.
- Também chamada de posse natural.



NÃO HÁ COINCIDÊNCIA ENTRE POSSE JUSTA E DE BOA-FÉ E POSSE INJUSTA E DE MÁ-FÉ. EVIDENTEMENTE, O MAIS COMUM É QUE AMBAS CAMINHEM JUNTAS: A POSSE DE BOA-FÉ SERÁ JUSTA E A POSSE DE MÁ-FÉ SERÁ INJUSTA. MAS NEM SEMPRE!



Mas, e a posse de má-fé ou a posse injusta se manterão sempre de má-fé ou injusta? A rigor, o art. 1.203 estabelece uma presunção relativa a partir do “princípio da continuidade do caráter da posse”. Presume-se que a posse se manterá com os mesmos caracteres com os quais foi adquirida. Ou seja, a posse se mantém, presumivelmente, no mesmo estado no qual se iniciou.

No entanto, pode **ocorrer que a posse de boa-fé se transmute em posse de má-fé se o possuidor passar a não mais ignorar o vício**, seja judicialmente – através de citação de uma ação de reintegração de posse –, seja extrajudicialmente – por exemplo, aparece o proprietário com a matrícula do imóvel em mãos –, a teor do art. 1.202. O inverso, porém, não é possível, já que o possuidor de má-fé, que sabe do obstáculo, não tem como “deixar de saber” dele.

Pode ocorrer igualmente que a posse injusta se transforme em posse justa. A posse violenta – que é mera detenção, até que cesse a violência – pode se tornar pacífica. Aqui, em realidade, **ocorre a chamada intersversão (*intersversio possessionis*), qual seja o fenômeno por meio do qual o mero detentor (possuidor precário) torna-se verdadeiro possuidor (possuidor legítimo).**

4. Quanto ao desdobramento da posse

- Consequência da "Teoria objetiva" de Jhering, utilizada pelo Direito brasileiro. Podem existir, portanto, duas relações de posse sobre a coisa, sem que elas se anulem:

A. Posse direta

- Aquele que detém o poder físico detém a posse direta. Em geral, o proprietário é também possuidor direto. Mas nem sempre.
- O possuidor direto pode defender autonomamente sua posse, mesmo contra o possuidor indireto, se for turbado na posse (art. 1.197 do CC/2002).
É o caso, por exemplo, do locador que tenta um “despejo extrajudicial”; o locatário pode exercer uma reintegração de posse em face do locador, nesse caso.

B. Posse indireta

- O proprietário, ainda que limitadamente, detém a posse indireta da coisa, mesmo que não a detenha, não a tenha consigo ou não a utilize.
É o caso do locador, que não detém a posse direta, mas, por causa do direito de propriedade, detém posse indireta.

O possuidor indireto ou mediato confia a coisa a outrem, possuidor direto ou imediato, por certo tempo. Mas não é apenas o possuidor (em sentido estrito) quem detém a posse direta, mas todo aquele que tem alguma forma de posse autônoma (usufrutuário, usuário, locatário, depositário,



tutor, inventariante), consubstanciada em algum direito real sobre coisa alheia ou direito pessoal de uso e/ou gozo.



Trata-se de uma ficção jurídica, mas de importância prática enorme, conforme se vê no art. 1.197. O dispositivo estabelece que a “posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto”. De acordo com o Enunciado 76 da I Jornada de Direito Civil, o possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele.

A posse direta é sempre uma, ou seja, não é possível haver mais de uma posse direta. Será direta a posse sempre daquele que “possui” efetivamente a coisa. Há possibilidade de desdobramento da posse indireta, inversamente, ou seja, é possível haver mais de uma posse indireta. É o chamado desdobramento possessório, que comporta a verticalização da posse em graus variados.

De tal modo, nem sempre o possuidor indireto será o proprietário, já que eventualmente o titular de um direito real ou obrigacional, ao ceder a posse direta a um terceiro, torna-se também possuidor indireto. Necessário, portanto, sempre se atentar porque a posse direta sempre será uma, daquele que mantém a conexão material com a coisa.

Capítulo II – Aquisição da posse

Os modos de aquisição, transmissão e perda da posse que mostrarei se referem às coisas, porque o Direito das Coisas tradicionalmente está ligado às coisas corpóreas, notadamente as coisas imóveis, em específico a terra, aos bens de raiz.

Os modos de aquisição, transmissão e perda da posse de direitos tem disciplina distinta, relacionando-se com o seu exercício.

O CC/1916 enumerava os casos em que havia aquisição da posse (*numerus clausus*). O CC/2002 corrigiu essa distorção no art. 1.204, aperfeiçoando sua racionalidade, que assim dispõe (posse como *numerus apertus*):

Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

A posse se inicia, portanto, desde o momento em que começa seu exercício como decorrência da propriedade, em nome próprio. Em regra, igualmente, a posse do imóvel presume a posse dos móveis nele insertos (art. 1.209 do CC/2002).

Os modos de aquisição se subdividem em originários e derivados.



1. Originários:

- Adquire-se quando não é necessário consentimento do possuidor precedente
- Não há mais rol taxativo dos modos originários, mas se pode citar a apreensão de coisa abandonada

2. Derivados:

- Adquire-se quando há consentimento do possuidor precedente
- Dá-se com a tradição, seja efetivamente (entrega de fato da coisa, como na compra de um celular), seja fictivamente (como no caso do constituto possessório)

Pode-se adquirir a posse:

A. Pelo próprio sujeito

- Art. 1.205, inc. I

B. Por representante ou procurador

- No caso de incapazes, p.ex.
- Art. 1.205, inc. I

C. Por terceiro sem procuração

- Tem de ratificar, obrigatoriamente
- Art. 1.205, inc. II

Além disso, **quando possuo determinado bem imóvel presume-se, relativamente**, segundo o art. 1.209, **que também possuo as coisas móveis que nele estiverem.**

Em regra, a posse é adquirida pelo próprio sujeito, sem transmissão. Não obstante, pode haver sucessão das posses de diferentes possuidores.

Vale mencionar que a posse se transmite ao sucessor *lato sensu* com os mesmos caracteres (*nemo si ipsi causam possessionis mutare potest*), segundo dispõe o art. 1.203. Há, no caso, presunção relativa, que admite prova em contrário. A mesma regra vale para a detenção, inclusive. De acordo com o art. 1.198, parágrafo único, aquele que começou a comportar-se como detentor, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se igualmente detentor, até que prove o contrário.



São duas as hipóteses de transmissão da posse:



A. Sucessão

- Sucessão universal
- Quando os herdeiros continuam na posse dos bens herdados (art. 1.206 do CC/2002, como no caso de herança, por exemplo)

B. União

- Sucessão singular
- Quando alguém transfere, por uma relação jurídica, a posse a outrem, pelo que suas posses se unem (art. 1.207, como na compra e venda ou no legado)

Repetindo a regra do art. 1.203, o art. 1.206 estabelece que a posse se transmite aos herdeiros e legatários com os mesmos caracteres. Regra especial óbvia em face da regra geral.



No entanto, no caso de sucessão *mortis causa*, o CC/2002 estabelece uma peculiaridade. **No primeiro caso, de sucessão universal – herança –, a transmissão da posse é obrigatória; no segundo, de sucessão singular – legado –, a transmissão é facultativa.**

Venosa estabelece que apesar de o art. 1.206 parecer tratar apenas dos casos de sucessão *mortis causa*, vale também para a transmissão *inter vivos*

A principal utilidade da transmissão das posses é na usucapião, na qual a posse deve ser somada ao tempo – ambas devem ser contínuas e pacíficas. Por isso, por vezes, é melhor ao possuidor novo não unir sua posse com a posse do anterior, já que os prazos para a usucapião em não havendo boa-fé ou no caso de posse injusta, por exemplo, são bem maiores.

Capítulo III – Efeitos da posse

I – Efeitos materiais

A literatura jurídica é unânime em reconhecer efeitos à posse, mas discorda em relação a quais são eles. Duas correntes majoritárias se dividem. **Segundo a corrente da unicidade, a posse tem um único efeito, que é induzir a presunção de propriedade. Essa corrente é oriunda daqueles que entendem a posse como exteriorização da propriedade.**

Segundo a corrente da pluralidade, a posse tem vários efeitos. Essa corrente é oriunda tanto de teses que defendem a posse como fato quanto das que a defendem como direito. De acordo com Orlando Gomes, a posse tem 7 efeitos principais:

I) Direito aos interditos

- Presente no art. 1.210 do CC/2002

O possuidor tem direito a proteger sua posse independentemente da qualidade da posse. O CC/2002 disciplina a defesa da posse no art. 1.210, *caput* e parágrafos. São, segundo Orlando Gomes, as ações de manutenção de posse, reintegração de posse e o interdito proibitório.



A proteção possessória é geralmente feita por instrumentos chamados interditos. **Apenas excepcionalmente há tutela para a autodefesa da posse, em casos de agressão à posse que exija ação pronta, enérgica e imediata** (desforço possessório).

De qualquer forma, **os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável** à manutenção, ou restituição da posse. Vale lembrar que mesmo o detentor tem direito à autodefesa da posse, em nome do possuidor legítimo. Aqui há um dos raros momentos nos quais o CC/2002 permite a “justiça privada”.

De qualquer forma, o §2º do art. 1.210 estabelece que **não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade**, ou de outro direito sobre a coisa. Ou seja, numa ação possessória discute-se a posse, sendo que a propriedade é lateral, apenas.

No caso de **haver mais uma pessoa que alegue ser possuidora**, prevê o art. 1.211 que **será mantida provisoriamente na posse a que tiver a coisa (posse aparente)**, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso (violência, clandestinidade ou precariedade). Por isso, o possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

Veja que o art. 1.212, portanto, estabelece **o cabimento do interdito contra terceiro apenas se estiver este de má-fé, mas não contra o possuidor de boa-fé**. De acordo com o Enunciado 80 da I Jornada de Direito Civil, é inadmissível o direcionamento de demanda contra o possuidor de boa-fé por ser parte passiva ilegítima. **Contra o terceiro de boa-fé cabe tão-somente a propositura de demanda de natureza real, ou seja, a ação de reivindicação**.



II) Direito à percepção de frutos

- Presente no art. 1.214 do CC/2002

Os frutos podem ser: pendentes (ainda não separados da coisa principal), percebidos (colhidos), percipiendos (poderiam já ter sido colhidos, mas não foram) e colhidos por antecipação (não deveriam ter sido colhidos, mas já o foram).

Analisa-se a disciplina dos frutos à época da cessação da posse. **Assim, pertencem os frutos ao possuidor de boa-fé, desde que a percepção ocorra antes de sua cessação**. Por isso, os frutos percipiendos quando da cessação da boa-fé (em realidade, percebidos – colhidos – depois de cessada a boa-fé) e os frutos colhidos por antecipação devem ser restituídos, deduzindo-se as despesas de produção e custeio.

NEO MAS
FUNDO!



Ao possuidor de má-fé, restituem-se apenas as despesas de produção e custeio dos frutos percebidos ou colhidos por antecipação, segundo o art. 1.216, mas não pode ele ficar com quaisquer dos frutos. Igualmente, se algum dos frutos se perdeu por sua desídia, deve ele indenizar.

Os produtos devem ser restituídos, sempre. A diferença entre frutos e produtos é que os frutos são bens acessórios que ao se destacar dos bens principais não diminuem a quantidade deste, não



depreciam a coisa, ao passo que os produtos sim. Por exemplo, relativamente a uma árvore, as frutas são frutos e a madeira, produto; numa ovelha, a lã é o fruto; a carne, o produto.

III) Direito à indenização por benfeitorias

- Presente nos arts. 1.219 e 1.220 do CC/2002



As benfeitorias necessárias devem ser ressarcidas ao possuidor a qualquer título. As benfeitorias úteis são indenizadas somente ao possuidor de boa-fé. As voluptuárias são indenizáveis ao possuidor de boa-fé, a critério do credor.

Porém, segundo o art. 1.221, as benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem (situação de compensação legal).

Ademais, aquele que reivindica a coisa se obriga a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, mas tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo.

Se o possuidor for de boa-fé, o reivindicante vai indenizá-lo pelo valor atual, por força do art. 1.222, não podendo optar pelo valor de custo. Atento a essa diferença, **o STJ consagra que o direito de o reivindicante optar pelo valor atual ou de custo da benfeitoria, em caso de posse de má-fé, é verdadeiro direito potestativo (REsp 1.613.645).**

IV) Direito de retenção de valores

- Presente no art. 1.219 do CC/2002

O possuidor de boa-fé tem direito de retenção da coisa principal até que lhe seja pago o valor das benfeitorias necessárias e úteis. Não tem ele, porém, direito de retenção pelas benfeitorias voluptuárias.

O possuidor de má-fé não tem direito de retenção por quaisquer benfeitorias, mesmo as necessárias; tem apenas direito de indenização, mas tão somente por via própria (ação de cobrança).



Veja, ainda, que o Enunciado 81 da I Jornada de Direito Civil prevê que **o direito de retenção previsto no art. 1.219, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias.** Isso porque, apesar de haver distinção entre benfeitoria e acessão, o CC/2002 frequentemente menciona (atecnicamente) as benfeitorias como se fossem gênero, abrangendo-se aí também as acessões.

V) Direito de levantamento de benfeitorias

- Presente no art. 1.219 do CC/2002

O possuidor de boa-fé tem direito de levantamento das benfeitorias voluptuárias, no caso de o proprietário não lhe pagar, mas desde que sua retirada não implique em destruição do bem



principal. Porém, se o proprietário não pagar, não pode o possuidor reter a coisa enquanto o pagamento não é realizado.

Já o possuidor de má-fé não tem direito de levantar nem mesmo as benfeitorias voluptuárias. Se o fizer, terá de indenizar o reivindicante, desde que este prove sua existência ou tenha havido destruição do bem principal quando do levantamento.

VI) Direito à usucapião

- Presente no art. 1.260 do CC/2002

INDO MAS
FUNDO!



O mais importante direito oriundo da posse, já que a usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade pela posse continuada durante certo tempo. Essa posse, que permite a aquisição da propriedade, chama-se posse *ad usucapionem*. É a posse daquele que detém a coisa como se sua fosse – *animus domini*.

VII) Direito à indenização por prejuízos

- Presente no art. 884 do CC/2002

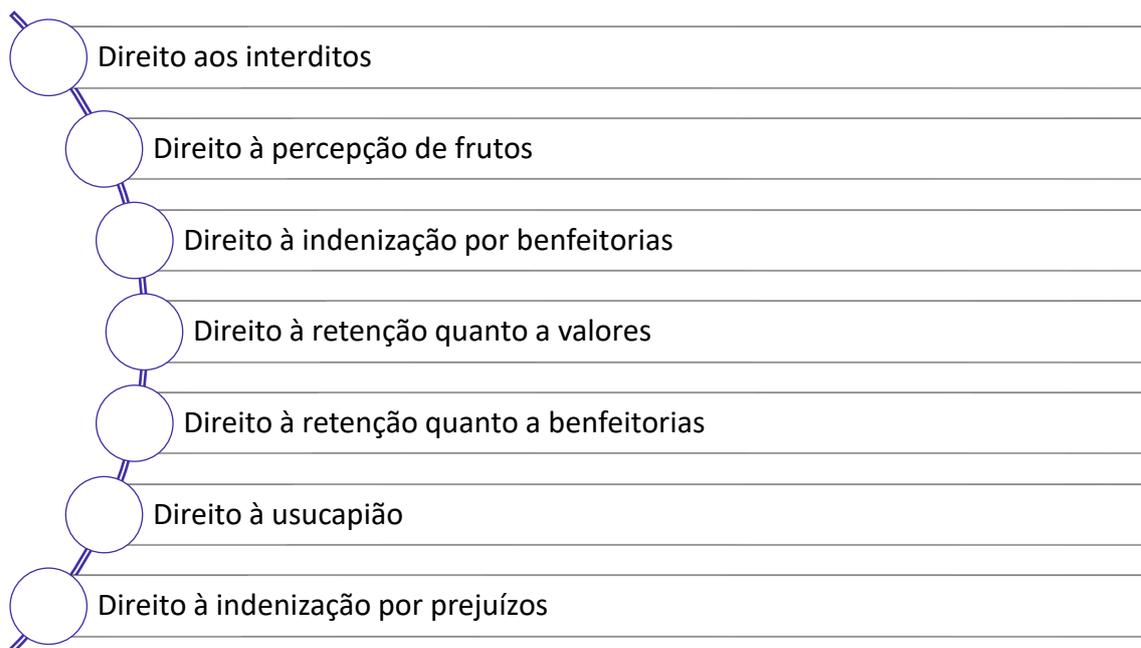
O direito à indenização por prejuízos é oriundo da presunção de enriquecimento sem causa do CC/2002, prevista no art. 884. Por isso, se o possuidor tiver prejuízos, na posse, por causa dela, comprovadamente, o proprietário deve indenizá-lo. Esse direito vale também para o reivindicante, na exata mesma medida.

De um lado, o possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa a que não der causa, consoante regra do art. 1.217. A responsabilidade do possuidor de boa-fé é, consequentemente, subjetiva, dependendo a indenização de comprovação de culpa (*lato sensu*) sua.

De outro lado, o possuidor de má-fé responde pela perda ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que mesmo que a coisa estivesse na posse do reivindicante teria ocorrido a perda ou deterioração (art. 1.218). A responsabilidade do possuidor de má-fé é, consequentemente, objetiva, independentemente a indenização de comprovação de culpa, mesmo que seja o dano oriundo de caso fortuito ou força maior.

TOME
NOTA!





II - Efeitos processuais ou ações

As ações possessórias são também chamadas de interditos possessórios ou mesmo chamadas de ações possessórias diretas. Divide-se a literatura jurídica em relação ao cabimento das medidas possessórias aos bens imóveis e também aos móveis.

Seja qual for sua opção, importa frisar cinco pontos relevantes ligados às ações possessórias:

I) Ampliação do objeto

- Art. 555, incisos, do CPC/2015

As ações possessórias, mesmo que seguindo o rito especial, não têm seu objeto restrito. Também integram seu objeto a pretensão de condenação por perdas e danos (indenização pelos danos causados e pelos frutos) e a cominação de pena em caso de reincidência (astreintes para evitar nova turbacão ou novo esbulho e para cumprir a tutela provisória ou final).

Nesse sentido, **o autor pode cumular o pedido possessório com o pedido de condenação em perdas e danos - e mesmo danos morais, se for o caso - e a cominação de pena para caso de nova turbacão ou esbulho.**

II) Caráter dúplice

- Art. 556 do CPC/2015





As ações possessórias possuem caráter dúplice, ou seja, **intentada uma medida possessória, ela decidirá a quem a posse é devida, e não apenas se há ou não procedência no pedido**, incluindo danos e penas.

Além disso, não é cabível a *exceptio proprietatis* (art. 557, parágrafo único, do CPC/2015), ou seja, a alegação de propriedade para a defesa da posse no juízo possessório. Nesse sentido, o Enunciado 78 da I Jornada de Direito Civil esclarece que, em caso de ausência de prova suficiente para embasar decisão liminar ou sentença final ancorada exclusivamente no *jus possessionis*, deverá o pedido ser indeferido e julgado improcedente, não obstante eventual alegação e demonstração de direito real sobre o bem litigioso.

E por que não pode ser oposta a exceção de propriedade? Segundo o Enunciado 79 da I Jornada de Direito Civil, **a *exceptio proprietatis*, como defesa oponível às ações possessórias típicas, foi abolida pelo CC/2002, que estabeleceu a absoluta separação entre os juízos possessório e petitório.**

Esse entendimento foi esposado pelo STJ (REsp 1.657.424/AM) quanto às ações reivindicatórias, não propriamente as possessórias stricto sensu. Segundo a Corte, em ação reivindicatória, deve prevalecer o primeiro título registrado em cartório, quando houver mais de um registro hígido para o mesmo bem imóvel.

III) Espécie do rito

- Art. 558 do CPC/2015

Antes de analisar a espécie do rito, importante ter claro que o Direito brasileiro tradicionalmente distingue a posse nova da posse velha. **Nova é a posse que conta com menos de um ano e um dia, ou seja, aquela que tem até um ano. Velha é a posse que conta com mais de um ano e um dia, ou seja, aquela que tem um ano e um dia ou mais.**



O rito processual dependerá do prazo em que for intentada a ação, nos casos de manutenção e reintegração. Se intentada até o prazo de ano e dia, seguirá o rito especial (ação de ano e dia ou ação de força nova ou ainda ação de força nova espoliativa).

Isso se cumpridos os requisitos do art. 555, incisos, do CPC, quais sejam: a sua posse; a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; a data da turbação ou do esbulho; a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração. Após, mesmo se tratando de lide possessória, tramitará pelo rito ordinário (art. 558, parágrafo único do CPC).

De qualquer forma, independente do prazo, a ação será possessória, protegendo-se a posse *ad interdicta*. Ou seja, muda-se apenas o rito, mas não a natureza da lide.

Atente porque os arts. 300 e ss. do CPC/2015 podem ser aplicados mesmo à ação de força velha espoliativa, segundo a literatura jurídica processual; ou seja, as tutelas de urgência e de evidência podem ser usadas mesmo que a ação seja intentada em ano e dia. Diferentemente da ação de força nova, porém, a liminar será fixada a critério do juiz.



IV) Fungibilidade das ações

- Art. 556 do CPC/2015



Há fungibilidade de ações nas discussões possessórias. Segundo o art. 554 do CPC/2015, **se estiverem presentes os requisitos de um pedido, o juiz deve acatá-lo, ainda que, na verdade, o pedido seja outro. Ou seja, se pedir manutenção, mas for o caso de reintegração, ainda assim a liminar será concedida.**

V) Conteúdo mandamental

- Art. 330 do CP/1940

A sentença possessória pode trazer conteúdo mandamental, pois o juiz pode mandar que se pratiquem ou deixem de se praticar certos atos, com cominação de pena. Nesse caso a violação caracteriza o crime de desobediência, previsto no art. 330 do CP/1940:

Art. 330 - Desobedecer a ordem legal de funcionário público:

Pena - detenção, de quinze dias a seis meses, e multa.

Passarei a mostrar, agora, as ações possessórias em sentido estrito, cujo núcleo é possessório, e as ações petitorias, que, a despeito de terem conteúdo possessório, não o são, em essência.

A. Manutenção de posse

A ação de manutenção de posse serve ao possuidor no caso de turbacão. Mas, o que é turbacão? É o ato que embaraça o livre exercício da posse. Veja com cuidado; é o ato que embaraça, dificulta, atrapalha a posse. Se houver perda, é esbulho.



Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração. Caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada. No entanto, contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Julgada procedente, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração (art. 563 do CPC/2015). Com ou sem liminar, o autor deve promover, nos 5 dias subsequentes, a citação do réu para contestar a ação, na dicção do art. 564.

B. Reintegração de posse

Cabível nos casos de esbulho (perda), para o fim de recuperar a coisa privada por violência, clandestinidade ou precariedade, seja diretamente contra quem praticou o esbulho ou terceiro que a recebeu, sabendo que era esbulhada. A ação de reintegração de ano e dia se chama ação de força nova espoliativa, ou de posse nova, a proposta depois desse prazo, ação de posse velha ou força velha.



A literatura e a jurisprudência entendem haver esbulho com a perda da posse, independentemente de se configurar algum dos vícios objetivos (violência, clandestinidade e precariedade), especificamente. Assim, mesmo sendo a posse mansa, pacífica e pública, há esbulho suficiente ao cabimento da ação de reintegração de posse e à aplicação do art. 161, inc. II, do CP/1940.

Vale ressaltar que em caso de invasão parcial de uma área de terras, a ação cabível é a ação de reintegração de posse, e não de manutenção de posse. Ainda que a privação da posse não seja integral, o caso é típico de esbulho, ainda que de apenas parte da coisa, e não de mera turbação.

C. Interdito proibitório



Ação de caráter preventivo (turbação ou esbulho), prevista no art. 567 do CPC/2015. Exige o justo receio da turbação ou do esbulho, mas não *animus turbandi* do eventual transgressor.

Nesses casos, segundo esse artigo, há a previsão de cominação pecuniária se o receio se tornar realidade, ou seja, o juiz estabelece uma multa (astreintes) caso o transgressor potencial efetivamente transgrida. Isso é muito comum, curiosamente, não no Direito Civil, mas no Direito do Trabalho, nas situações em que, em face de uma greve, o sindicato patronal intenta um interdito contra o sindicato dos trabalhadores, para evitar que eles impeçam o ingresso de “fura-greves” na empresa.

Ainda em relação à fungibilidade, se intentada uma manutenção ou reintegração e o juiz entender que há mero receio, sem turbação ou esbulho, ele não julga improcedente o pedido do autor, mas impõe o interdito contra o réu. Além disso, o interdito proibitório segue as normas da manutenção e reintegração de posse, segundo o art. 568 do CPC/2015.



Ação de manutenção na posse

Ação de reintegração na posse

Interdito proibitório

Capítulo IV – Perda da posse



O CC/2002, no art. 1.223, disciplina que a **posse se perde, portanto, desde o momento em que cessa o poder do possuidor sobre a coisa, ainda que contra sua vontade. Porém, se exige que o possuidor saiba da perda; se não presenciou a perda, só se considera perdida a posse quando, tendo notícia dela, se abstém o possuidor de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido**, pela dicção do art. 1.224.

Os modos de perda se subdividem em três categorias, a depender da perda do *corpus*, do *animus* ou de ambos, segundo a literatura. Veja-se que, nesse caso, ainda se utiliza da “Teoria subjetiva” de Savigny.

1) Ausentes *corpus* e *animus*

- O possuidor, portanto, deixa intencionalmente de deter a coisa. Nesses casos, a posse se perde por:

A. Abandono (*derelictio*)

- Joga fora a coisa, intencionalmente; não é perder, mas, abandonar

B. Tradição

- Caso em que há perda da posse e, simultaneamente, aquisição da posse para os contratantes

2) Ausente *corpus*

- Ocorre quando certos fatos impedem a posse, contra a vontade do possuidor, e somente quando há impossibilidade de utilização da coisa. Se, ainda que potencialmente o poder existe, mantém-se a posse. São os casos de:



A. Perda da coisa

- Aqui sim, perda da coisa propriamente dita

B. Destruição

- Somente nos casos de terceiro, caso fortuito ou força maior. Se o próprio sujeito destrói, há perda do *corpus* e *animus*
A destruição deve ser total (perecimento não transitório)

C. Posse de outrem

- Privação da coisa contra a vontade do possuidor (esbulho cuja reintegração não foi efetivada em ano e dia)

D. Inutilização econômico-jurídica

- Quando a coisa é posta fora do comércio pelo Direito, mesmo que contra a vontade do possuidor

3) Ausente *animus*

- Nesse caso, passa o possuidor a exercer a posse em nome alheio, pelo que a posse se perde através do constituto possessório.



O constituto possessório (*constitutum possessorium*), que se dá por intermédio da cláusula *constituti*, é um modo especial de tradição da coisa, em que o sujeito deixa de possuir a coisa em nome próprio para o fazer em nome alheio, transferindo-lhe a posse indireta. Ou seja, a transferência, a tradição, da coisa é meramente ficta.

Não confunda o *constitutum possessorium* com a *traditio brevi manu*. Nesta, há o inverso, ou seja, o possuidor em nome alheio se torna possuidor em nome próprio. É o caso do locatário que, exercendo cláusula de preferência, adquire o imóvel, passando a possuir em nome próprio (já que é proprietário, agora). Tanto o *constitutum possessorium* quanto a *traditio brevi manu* são modos de aquisição e perda da pessoa simultaneamente, porque apenas mudam o caráter dela.



A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!



CAPÍTULO I DA POSSE E SUA CLASSIFICAÇÃO

Art. 1.196. Considera-se **possuidor** todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, **não anula a indireta**, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Art. 1.198. Considera-se **detentor** aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

V Jornada de Direito Civil

Enunciado 493: O detentor (art. 1.198 do Código Civil) **pode**, no interesse do possuidor, **exercer a autodefesa** do bem sob seu poder.

Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

Art. 1.200. É **justa** a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de **boa-fé** a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé **só perde este caráter** no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

CAPÍTULO II DA AQUISIÇÃO DA POSSE

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.

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;



II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

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

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.

Art. 1.208. **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.

Art. 1.209. A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem.

CAPÍTULO III DOS EFEITOS DA POSSE

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

I Jornada de Direito Civil

Enunciado 78: Tendo em vista a não-recepção pelo novo Código Civil da exceptio proprietatis (art. 1.210, § 2º) em caso de ausência de prova suficiente para embasar decisão liminar ou **sentença final ancorada exclusivamente no ius possessionis, deverá o pedido ser indeferido e julgado improcedente**, não obstante eventual alegação e demonstração de direito real sobre o bem litigioso.

Enunciado 79: A exceptio proprietatis, como defesa oponível às ações possessórias típicas, **foi abolida pelo Código Civil de 2002**, que estabeleceu a absoluta separação entre os juízos possessório e petitório.

Art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

Art. 1.212. O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

Art. 1.213. O disposto nos artigos antecedentes **não se aplica às servidões não aparentes**, salvo quando os respectivos títulos provierem do possuidor do prédio serviente, ou daqueles de quem este o houve.



Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

Art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

Art. 1.216. O **possuidor de má-fé** responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem **direito às despesas da produção e custeio**.

Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

Art. 1.218. O 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.

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias **necessárias e úteis**.

I Jornada de Direito Civil

Enunciado 81: O direito de retenção previsto no art. 1.219 do Código Civil, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, **também se aplica às acessões** (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas **somente as benfeitorias necessárias**; **não** lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, **nem** o de levantar as voluptuárias.

Art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

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.

CAPÍTULO IV DA PERDA DA POSSE

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, **embora contra a vontade do possuidor**, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.



Título II – Direitos reais

Capítulo Único – Disposições gerais

I – Direito das coisas e Direito das Obrigações

De maneira sintética, é possível traçar um quadro divisório entre a forma de se encarar o **Direito das Coisas** e o **Direito das Obrigações**. Essa divisão é meramente didática, já que artificial e insustentável à contraprova da realidade e da boa técnica. De qualquer forma, com ele, vê-se que a perspectiva que fundamenta cada um desses dois importantes ramos do Direito Civil é absolutamente diversa.



| | DIREITOS REAIS | DIREITOS OBRIGACIONAIS |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| OBJETO | Coisa | Prestação |
| RELAÇÃO | Inerência | Interesse |
| FIM | Satisfação por bem | Satisfação por conduta |
| PRINCÍPIO | Publicidade | Autonomia privada |
| NÚMERO | <i>Clausus</i> (Tipificados) | <i>Apertus</i> (Infinito) |
| FUNDAMENTO | Art. 1.225 | Art. 425 |
| SUJEITO PASSIVO | Universal/inexistente | Determinado/determinável |
| OPONIBILIDADE | Contra todos (<i>erga omnes</i>) | Entre partes (<i>inter partes</i>) |
| TITULAR | Um (regra geral) | Indeterminado |
| NATUREZA DO OBJETO | Certo e individualizado | Determinado ou determinável |
| PERDA PARCIAL | Sequela | Indenização |
| TEMPO (TENDÊNCIA) | Perpetuidade | Transitório |



Evidentemente, nem tudo são flores. **Existem figuras intermediárias entre o Direito Real e o Direito Obrigacional, figuras híbridas chamadas de obrigações reais, obrigações mistas, obrigações ambulatorias ou obrigações *propter rem lato sensu*.** Elas congregam ora características típicas do Direito das Coisas, ora características típicas do Direito das Obrigações, formando um *tertium genus*, cuja classificação desafia a divisão tradicional.



As obrigações *propter rem stricto sensu* são aquelas que surgem quando o titular de um direito real é obrigado a satisfazer alguma prestação pela pura condição de sua titularidade. O direito de quem pode exigir tal obrigação é subjetivamente real, vale dizer, não importa quem seja o titular da coisa, ele é o devedor da prestação, *ipso facto* (automaticamente, numa relação de causa e efeito).

Ao lado das obrigações *propter rem* estão os ônus reais, que são as prestações periódicas devidas por aquele que frui do bem, enquanto dele desfruta. O exemplo é o vetusto instituto da renda sobre imóveis, no qual as rendas oriundas de um imóvel são direcionadas a um credor.

Não confunda, porém, o ônus real com o direito real de garantia, pois neste o devedor tem efetivo direito real sobre a coisa, como uma hipoteca, por exemplo, em que o devedor hipotecário mantém o direito de propriedade sobre a coisa. Naquele, no ônus real, o devedor não possui direito real sobre o bem (possuidor ou locatário).



Igualmente, **o ônus real é diferente da obrigação *propter rem***, pois nesta o devedor responde com todo o patrimônio, ao passo que naquela responde apenas o bem gravado. Igualmente, no caso de uma obrigação *propter rem* a ação tem natureza obrigacional (uma ação de cobrança, por exemplo, movida pelo condomínio em face do condômino inadimplente), ao passo que no ônus real a ação tem natureza real (uma ação de reintegração de posse, por exemplo, movida pelo rendeiro em face do proprietário esbulhador).

Por fim, ainda temos as obrigações com eficácia real, que são diferentes das duas espécies anteriores. Elas são verdadeiras obrigações, mas adquirem efeitos típicos de um direito real, por força de lei. São muitas as situações e elas acabam espalhadas pelo ordenamento. O exemplo mais contundente é, talvez, o do art. 575 do CC/2002, no qual o locatário é credor de uma obrigação do locador: a preferência na aquisição do bem, se for ele posto à alienação. Trata-se do direito de preferência, que corresponde a uma obrigação de oferta ao locador-proprietário.

Veja que a fonte e o funcionamento de cada uma dessas obrigações reais, híbridas, é diverso. A obrigação *propter rem* se liga à titularidade da coisa, o ônus real à fruição da coisa e a obrigação com eficácia real a um contrato. A obrigação *propter rem* é processualmente obrigacional, o ônus real é processualmente real e a obrigação com eficácia real será processualizada a critério do credor, obrigacional (se ele manejar ação de indenização) ou real (se ele manejar ação para haver o bem para si).



Obrigações reais ou mistas
(Obrigações *propter rem lato sensu*)

Direitos reais de
garantia

Obrigações *propter rem (stricto sensu)*

Ônus reais

Obrigações com
eficácia real

II - Direito das coisas e Direitos reais

Há intensa discussão doutrinária a respeito disso. Há quem entenda que “coisa” é mais ampla que “bem” e há quem entenda o contrário. Quanto aos bens, **é difícil afirmar categoricamente se o CC/2002 adotou essa ou aquela postura. A Parte Geral indica a adoção da uma corrente (coisa como gênero e bem como espécie), mas o Direito das Coisas indica a adoção de outra corrente (bem como gênero e coisa como espécie).**

Tendo a seguir a corrente da Parte Especial, sendo bem um termo mais amplo que o termo coisa, espécie do gênero. Assim, todas as coisas seriam bens, mas nem todos os bens seriam coisas. Isso porque a coisa seria necessariamente um bem corpóreo, ou seja, os bens incorpóreos não poderiam ser classificados como coisa propriamente dita. Segundo Luciano de Camargo Pentead, **as características das coisas são:**

A. Corporeidade

- A materialidade da coisa, em geral. Ressalvadas exceções, apenas os bens dotados de corporeidade podem ser objeto dos direitos reais, até porque a aquisição e a transmissão se dão de maneira bastante peculiar, conforme os arts. 1.226 e 1.227 do CC/2002.
- Essa questão é amplamente discutida pela literatura jurídica. Pontes de Miranda retira a noção de corporeidade, à medida que existem direitos de propriedade sobre bens intelectuais, destituídos de corporeidade



B. Possibilidade de apropriação

- Nem tudo o que é exterior ao homem é apropriável, não sendo permitida a apropriação do ar que respiramos, dos bens públicos ou de partes destacáveis do corpo humano. Ou seja, o direito deve permitir a apropriação para que se trabalhe com o direito das coisas
- Atualmente, a tendência é de uma "apropriabilidade" crescente, ou seja, crescem os "bens" apropriáveis, como, por exemplo, a discussão sobre a comercialização de fluidos corporais humanos e das pesquisas oriundas do código genético

C. Função/utilidade econômica

- O direito das coisas compõe o direito patrimonial e nem sempre as coisas que são materialmente apropriáveis são dotadas de função ou utilidade econômica

A literatura jurídica se divide, ainda, relativamente à terminologia a se empregar quanto ao ramo e ao nome desse ramo: Direito das Coisas ou Direitos Reais? Na esteira do pensamento de Pontes de Miranda e da técnica mais apurada, parece adequado compreender que a expressão Direito das Coisas é mais adequada a indicar o gênero, como o faz o CC/2002.

Nesse sentido, vide o art. 1.225, que estabelece (pretensamente) serem direitos reais apenas aqueles ali elencados, num sentido de restrição. **O Direito das Coisas abrange, além dos Direitos Reais, figuras outras, como a própria posse.** De acordo com a divisão fixada pelo CC/2002, a posse está inserida no Livro do Direito das Coisas, mas antecede os Direitos Reais.

No mais, maiores discussões a esse respeito me parecem inócuas. Basta fixar que o Direito das Coisas é gênero e os Direitos Reais são espécie.

III – Características

Superada essa controvérsia, outras ainda existem. Uma das principais, já me restringindo aqui aos Direitos Reais, trata das características desses direitos. Vou apresentar três perspectivas distintas para que você possa comparar.

Para Maria Helena Diniz, **as características dos direitos reais são:**



A. Oponibilidade

- Eficácia *erga omnes*

B. Sequela

- Direito que persegue a coisa

C. Renunciabilidade

- Possibilidade de abandono da coisa e renúncia ao direito

D. Incorporabilidade

- Posse da coisa e possibilidade de aquisição por usucapião

E. Taxatividade

- Existência de um rol taxativo de direitos, segundo o consagrado princípio da tipicidade dos direitos reais

F. Publicidade dos atos

- A tradição para os bens móveis e o registro para os bens imóveis

Para Orlando Gomes, **as características dos direitos reais são:**

A. Tipicidade

- Só é direito real aquilo que a lei determina como direito real. Não é possível à autonomia privada criar outros direitos reais que não os tipificados pelo legislador
- Nesse sentido, o art. 1.225 do CC/2002 traria um rol exauriente, complementado pela legislação extravagante. Ou seja, apesar de tipificados, eles não precisam estar tipificados no Código Civil, ainda que os principais e mais comuns estejam

B. Elasticidade

- Por mais que figuras parcelares dos direitos reais possam ser objetos de disposição, há tendência de reunificação dessas figuras, um tensionamento ao retorno delas às mãos do proprietário

C. Publicidade

- A constituição, modificação ou extinção dos direitos reais exige publicidade, seja pelos registros públicos para os bens imóveis, seja pela tradição para os bens móveis



D. Especialidade

- Porque os direitos reais têm esse caráter de exclusão dos outros, eles só podem ser constituídos sobre objetos especificados

Já segundo Camargo Penteado, **as características dos direitos reais são:**

A. Tendência a permanência no tempo

Enquanto a relação obrigacional tende ao fim, é tendente ao término, a relação de direitos reais tende a permanecer, ao passo que quanto maior o exercício do direito real, maior será o reforço da posição do titular

Ou seja, enquanto o direito obrigacional tende a se extinguir, e geralmente o titular quer que a obrigação se extinga (quando eu vou ao dentista, espero que a prestação de serviço seja a mais breve possível), o direito real tende a permanecer, e o titular quer que o direito real permaneça (sou dono de um imóvel e pretendo sê-lo indefinidamente)

B. Taxatividade e tipicidade estrita

- Penteado vai além de Orlando Gomes. Segundo ele, além de não se poder criar direito real novo, o conteúdo do direito real não poderia ser modificado pela autonomia privada, de maneira alguma

C. Inerência e ambulatoriedade

- Justamente por ser inerente à coisa, o titular pode perseguir a coisa com quem estiver, pois, por mais que ela circule, a coisa mantém sua inerência

D. Caráter absoluto/eficácia *erga omnes*

- O direito real não tem efeitos apenas entre os contratantes, como ocorre geralmente num contrato. Ao contrário, a eficácia é *erga omnes*, contra todos, pelo que seu caráter é absoluto

INDO MAIS
FUNDO!



Há intensa divergência sobre essas características. Uma delas se sobressai contemporaneamente: a taxatividade e/ou tipicidade dos direitos reais. Assim, taxativo seria o rol do art. 1.225 do CC/2002, pelo que qualquer outro direito pretensamente real fora desse rol direito real não seria.



Essa perspectiva é tecnicamente inadequada porque apesar de o referido art. 1.225 constituir o rol principal dos direitos reais, certamente não é o único. **Há alguns raros direitos reais fora do rol prescrito pelo CC/2002, como ocorre com a “legitimação de posse” constante do art. 29 da Lei 6.383/1976.**

Visualizar o direito de propriedade temporalmente violaria a regra da tipicidade estrita. No entanto, **o STJ (REsp 1.546.165) decidiu que é inválida a penhora da integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade (*time-sharing*).**

A Corte, seguindo construção doutrinária, reconheceu que o direito de propriedade poderia ser enxergado não apenas sob a perspectiva tradicional espacial (a limitação da propriedade no espaço), mas também sob a perspectiva temporal (a limitação da propriedade no tempo). Assim, o proprietário, que limita sua propriedade no espaço, pelas propriedades vizinhas (no espaço), poderia também limitar sua propriedade no tempo, pelas propriedades vizinhas (no tempo).

Boa parte da literatura jurídica aponta essa decisão do STJ como a prova de que o princípio da tipicidade dos direitos reais está superado. Seria o art. 1.225 do CC/2002 mero rol exemplificativo (*numerus apertus*) e não um rol taxativo (*numerus clausus*). Creio que há grande confusão.

Discordo. A decisão do STJ reconhece uma restrição temporal ao direito de propriedade, mas não cria um direito real fora do rol legal. O direito de propriedade está previsto art. 1.225, inc. I, do CC/2002. **O que a Corte fez foi abandonar o princípio da tipicidade estrita, reconhecendo que a autonomia privada permite que o conteúdo de um direito real seja alterado pela vontade, por meio de contrato.**

Ou seja, podem as partes criar uma modalidade de direito real não prevista de maneira típica, desde que essa modalidade não signifique a criação de um novo direito real. A criação dos direitos reais continua a depender de intervenção legislativa.

IV – Classificação

Além disso, analisadas as características dos Direitos Reais, podemos classificá-los a partir de duas diferentes perspectivas. Apesar de serem classificações mais didáticas que práticas, servem para bem compreender a “lógica” do Direito Civil:

A. Quanto ao domínio da coisa

1. Jus in re propria

Corresponde ao direito de propriedade, o direito real por excelência, por constituir a síntese de todos os direitos reais (domínio de uma coisa à vontade de seu titular), segundo a literatura jurídica tradicional. Esse direito está insculpido no art. 1.225, inc. I, do CC/2002.

A propriedade possui em si todos os direitos reais, todas as faculdades, os poderes reais: o poder de usar, o poder de gozar/fruir, o poder dispor e o poder de reaver. É o que dispõe o art. 1.228:



O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

2. Jus in re aliena

Os jus in re aliena são também chamados de direitos reais limitados em contraposição ao direito de propriedade, em tese ilimitado. Correspondem aos demais incisos do art. 1.225, mas vão além, como a constituição de renda sobre imóvel, não prevista mais no CC/2002, mas trazida pelo CC/1916 e, segundo alguns, ainda possível.

ESCLARECENDO!



Os direitos reais sobre coisa alheia seriam limitados, ou seja, não possuiriam em si todas aquelas características (usar, fruir, dispor e reaver), mas apenas figuras parcelares. Assim, por exemplo, retira-se o “direito de usar” do direito de propriedade e cria-se um direito real de uso; retiram-se os poderes de usar e de fruir, e cria-se o usufruto.

Essas limitações variam em extensão e intensidade, podendo ser constituídos diversos direitos reais sobre uma mesma coisa, até o ponto de quase esvaziar completamente o proprietário dos poderes proprietários, tornando o direito de propriedade uma espécie de sombra.

As limitações podem ser temporárias ou perpétuas. Os institutos do aforamento e da enfiteuse são típicos exemplos de limitações perpétuas. Porém, o CC/1916 já restringiu a enfiteuse, a CF/1988, no art. 49 do ADCT, abriu a possibilidade de sua extinção, e o CC/2002 deixou de trazê-la ao rol dos direitos reais. O art. 2.038 do CC/2002 assim estabelece:

Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior e leis posteriores.

Os direitos reais sobre coisa alheia também são classificados pela literatura de acordo com sua conexão com o direito que ele deriva e de acordo com a conexão com seu titular. Veja:

Quanto à reciprocidade

- Acessórios: penhor, anticrese e hipoteca
- Principais: os demais direitos reais limitados

Quanto à subjetividade

- Subjetivamente pessoais: pertencem a pessoa determinada e certa (usufruto: o usufrutuário não muda, é insubstituível)
- Subjetivamente reais: independem do titular, em cada momento (servidão: não importa quem é o proprietário, ela subsiste)

B. Quanto ao objeto

A. Mobiliários

Os direitos reais mobiliários recaem sobre coisas móveis. A tradição, assim, é suficiente para a transmissão de um direito real mobiliário, em regra. A exceção fica por conta de determinados bens móveis também sujeitos a registro, dada sua relevância econômica, como os automóveis. Além disso **nem todos os direitos reais são aplicáveis aos bens móveis, mas apenas propriedade, usufruto e penhor.** Os demais direitos reais se restringem aos bens imóveis.

B. Imobiliários



Os direitos reais imobiliários recaem sobre coisas imóveis. **Os imobiliários estão todos sujeitos a registro público e somente excepcionalmente os móveis precisam.** Além disso, todos os direitos reais recaem sobre os bens imobiliários, sem restrição, como ocorre nos mobiliários.

Nos casos dos bens imóveis sujeitos a registro, em regra, exige-se que o negócio basal (o negócio que dá base à transferência) seja feito por meio de escritura pública de compra e venda. **Há, no entanto, exceções, situações nas quais não se exige escritura pública para a criação, modificação ou extinção de um direito real imobiliário. Quando?**

A. Art. 108 do CC/2002

- Imóveis de até 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país

B. Art. 61, §5º, da Lei 4.380/1964

- Hipotecas do SFH/SFI para casa própria

C. Art. 26 da Lei 6.766/1979 e art. 22 do Decreto-Lei 58/1937

- Compromissos de compra e venda, cessões e promessa de cessão imobiliária, urbana ou rural

D. CC/2002 e Leis Especiais

- Cédulas pignoratórias e hipotecárias reguladas pelo CC/2002 e cédulas de crédito reguladas por leis especiais (como a habitacional, rural, industrial, comercial e de exportação)

Assim, exceto nos casos supracitados, desnecessária a escritura pública para criação, modificação ou extinção de um direito real. Mas, e se ela for necessária, o que se deve constar dessa escritura? O art. 215, §1º, do CC/2002 traz os **requisitos da escritura pública de compra e venda:**



1. *Data e local de sua realização*
2. *Reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas*
3. *Nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação*
4. *Manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes*
5. *Referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato*
6. *Declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram*
7. *Assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato*



Caso alguma das partes não souber ler ou escrever, a assinatura será feita a rogo (“a pedido”). Se um dos contratantes não fala português e o tabelião não fala sua língua, necessita-se de tradutor, pois a escritura é redigida obrigatoriamente em língua nacional.

Além disso, outras normas ainda regulam as escrituras públicas, como a Lei 7.433/1985 e a Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos. No entanto, maiores detalhes são desnecessários aqui, pela restrição do objeto.

V – Direitos reais no Código Civil

Você imagina que apenas o direito de propriedade é um direito real, mas não. Estabelece o art. 1.225 do Código Civil que **são direitos reais**:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;



- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;*
- VIII - o penhor;*
- IX - a hipoteca;*
- X - a anticrese.*
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;*
- XII - a concessão de direito real de uso; e*
- XIII - a laje.*

Em se tratando de bens móveis, a aquisição, segundo o art. 1.226 do Código Civil, só se dá com a tradição. Já em relação aos bens imóveis, o art. 1.227 do Código Civil prevê que a aquisição só se dá com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos.

Da lista do art. 1.225 do Código Civil, chamo sua atenção para **a concessão de uso especial para fins de moradia e para a concessão de direito real de uso. Essas duas concessões têm por objetivo regularizar áreas favelizadas.**

Trata-se de uma das primeiras normas a tentar criar verdadeira política pública de regularização fundiária urbana, por meio da MP 2.220/2001 e pela Lei 11.481/2007. **No entanto, em ambos os casos não houve efetiva aplicação, ou seja, a norma não pegou.**



Título III – Propriedade

I – Características

Orlando Gomes trata da propriedade como um direito complexo e unitário. Complexo porque envolve diversos poderes, faculdades e pretensões sob a titularidade do proprietário. Unitário porque não obstante essa complexidade, a propriedade não se define pela mera soma dessas posições jurídicas ativas, mas sim por uma fusão que vai além dessa soma.

Explica-se esse direito complexo e unitário por uma perspectiva externa e uma interna. **Na leitura da perspectiva externa, verifica-se o direito de não ser limitado, de não haver restrições externas à propriedade bem como a pretensão reivindicatória (*jus vindicandi*), de reaver de quem injustamente a possua ou a detenha. Ainda que o proprietário não tenha direito de posse, ele tem direito a possuir a coisa.**



Na leitura da perspectiva interna, existiria a faculdade de usar (*jus utendi*), o poder de fruir (*jus fruendi*) da coisa e o poder de dispor (*jus disponendi*). A faculdade de usar abrange as inúmeras possibilidades de uso pelo proprietário, conforme o objeto. O poder de fruir da coisa significa a ampla possibilidade de percepção e extração dos frutos, sejam eles naturais ou civis, e dos produtos. O poder de dispor envolve desde a transmissão total da coisa, como a transmissão parcial, a disposição de figuras parcelares do direito real de propriedade para uso, fruição ou garantia de terceiros.

Assim, a propriedade plena ou alodial é aquela que congrega todos os poderes inerentes à propriedade nas mãos do proprietário: usar (ou utilizar), fruir (ou gozar), dispor (ou alienar) e reaver (ou buscar). Limitada ou restrita será a propriedade quando um ou alguns desses poderes não são detidos pelo proprietário.

A doutrina nomina diversas **características do direito de propriedade**, que podem ser agrupadas em cinco núcleos:

A. Perpetuidade

- A propriedade tem tendência a ser perpétua, ou seja, a propriedade não é um direito que se extingue no tempo. Ao contrário, diferentemente do direito das obrigações, quanto mais se exerce sua propriedade, mais se reforça o direito

B. Exclusividade

- Não podem existir dois proprietários de um mesmo bem. Veja que, mesmo nas situações em que isso ocorre, o Direito cria uma ficção jurídica para manter a regra da exclusividade
- Por exemplo, no condomínio, os diferentes proprietários não têm a totalidade da propriedade; cada proprietário tem a propriedade sobre uma "fração ideal"



C. Elasticidade

- Por mais que o titular do direito de propriedade efetue a disposição de figuras parcelares, essas figuras tendencialmente irão se reorganizar sob a titularidade do proprietário

D. Abstratidade

- O conteúdo do direito de propriedade é esvaziado, tornando-se a propriedade uma "forma" dentro do ordenamento, tal qual o contrato, o que permite enxergar as diferentes "propriedades" como uma única só

E. Individualidade

- Característica que diferencia a propriedade moderna da propriedade antiga, ou seja, hoje a propriedade é sempre pensada a partir da propriedade individual

Corolário da proteção da propriedade é, certamente, o poder de reivindicar a coisa de quem a injustamente detenha, por consequência do poder de sequela, tão caro aos direitos reais. Trata-se da **ação reivindicatória, meio pelo qual o proprietário despossuído maneja lide contra o possuidor não proprietário, demonstrando seu domínio e a posse injusta do segundo**, conforme se depreende da parte final do art. 1.228.



Segundo o STJ (REsp 1.003.305) **são três os requisitos da ação reivindicatória: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a posse injusta do réu.** Em regra, se o proprietário aliena a coisa no curso da ação, entende Pontes de Miranda que a ação tem de ser julgada improcedente, conseqüentemente.

Cuidado, porque a expressão **"posse injusta" usada na ação reivindicatória se assenta na noção de causa ("justa causa"), que se liga ao título. Ou seja, a posse injusta do réu na ação reivindicatória significa que ele não possui justa causa (jurídica).**

Obviamente, no caso de falecimento do autor, **podem os sucessores dar continuidade à lide, seja o inventariante, no caso de o inventário já estar em curso, sejam os coerdeiros, caso ainda o inventário não tenha sido proposto.** Em havendo divisão fática, vale dizer, se um dos coerdeiros usufruir do imóvel individualmente, somente a ele compete a ação, a despeito de não se ter fixado ainda o quinhão individual.

Podem propor a ação todos os que têm a propriedade plena ou limitada, mesmo que resolúvel. Assim, legítimos reivindicantes o proprietário pleno, o coproprietário, o nu-proprietário, o enfiteuta, o devedor hipotecário, o devedor pignoratício, o promitente-comprador e o cessionário, por exemplo.



Relativamente ao segundo requisito – **a individualização da coisa** –, **deve ser a coisa reivindicada individualizada de maneira perfeita em relação às demais**. Deve o reivindicante indicar sua descrição, limites, confrontações, área, localização, acessões, benfeitorias e metragens. Por isso, a repetição dos dados de matrícula antiga, por exemplo, pode ensejar o descumprimento desse requisito, caso esteja a indicação desatualizada.



Por outro lado, quanto à posse injusta do réu, como dito, Rizzardo defende que **não se utilizam apenas os caracteres gerais da posse (violenta, clandestina ou precária), sendo a noção do art. 1.228 do CC/2002 mais ampla**. Por isso, qualquer posse sem justa causa, a despeito de não ser violenta, clandestina ou precária, ensejaria a ação reivindicatória. Por exemplo, sentença não transitada em julgado em ação consignatória seria também considerada injusta, a despeito de não se amoldar ao art. 1.200.

Nos casos em que há virtual impossibilidade fática de identificar todos os invasores, como ocorre nas áreas de posse coletiva de áreas desocupadas pelo proprietário, a jurisprudência há tempos tem solução. Nesses casos, **admite-se a citação dos que forem encontrados na área, pelo oficial de justiça e a menção aos demais, de maneira genérica, para que respondam à lide**. Do contrário, se exigiria do proprietário a árdua tarefa de conseguir identificar uma miríade de pessoas que se apossam de dadas áreas rapidamente.

Como o objeto da ação reivindicatória é a alegação de propriedade, pode o réu se defender também alegando a propriedade. Nesse caso, vence a lide **aquele que detém o título mais antigo ou, a despeito da antiguidade do registro, aquele que conseguir provar que o título do outro é nulo** (nulidade do registro por falsidade, por exemplo).

De outra banda, **pode a defesa se alicerçar na exceção de usucapião, ou seja, defende-se da reivindicação da propriedade através da posse, como já há tempos vem estampado na Súmula 237 do STF**.

II – Função social

O CC/2002 não trata expressamente da função social da propriedade. O §1º do art. 1.228 é indicado pela literatura jurídica como aquele que trata da função social da propriedade, sem, contudo, haver uma menção literal dela. Esse dispositivo é, portanto, de pouca aplicabilidade, haja vista o desenvolvimento em termos constitucionais e infraconstitucionais a respeito do assunto.

O CC/2002 também traz, no art. 1.228, §2º, o **abuso de direito de propriedade. Esse abuso representa uma limitação interna às situações jurídicas ativas; ainda que permitidos, não se permite que os atos sejam abusivos**.

De acordo com o Enunciado 49 da I Jornada de Direito Civil, interpreta-se restritivamente a regra do art. 1.228, §2º, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187. **Este último não exige culpa ou dolo, pelo que a verificação do ato emulativo é caso de responsabilidade objetiva, sendo despicienda a verificação de dolo**.



Em grandes linhas, distingue-se a função social da propriedade a partir de dois grandes eixos: a função social da propriedade imobiliária urbana (tratada nos arts. 182 e 183 da CF/1988) e a função social da propriedade imobiliária rural (arts. 184 a 191 da CF/1988).

Na primeira, configura-se a função social da propriedade adotando-se como parâmetro as diferentes realidades locais existentes no país. Ao invés de unificar uma compreensão sobre os critérios para verificação da função social da propriedade urbana, o constituinte remete à realidade particular dos municípios essa averiguação. Assim, nos termos do §2º do art. 182, **a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor**. A função social da propriedade urbana desdobra-se, então, em três diplomas legislativos: a Constituição Federal; o Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 –, que desenvolve os mecanismos para tratamento da propriedade tal como estabelecido constitucionalmente; e o Plano Diretor, que apresenta os critérios de ordenação urbana no específico município.



A principal sanção pelo descumprimento da função social da propriedade urbana é a desapropriação para posterior parcelamento, edificação ou utilização, prevista no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

Já a **propriedade imobiliária rural apresenta outros critérios relativos à função social da propriedade**. Para que haja cumprimento da função social é necessário o cumprimento simultâneo de quatro deveres presentes no art. 186 da CF/1988:

A. Aproveitamento racional e adequado

B. Utilização adequada dos recursos e preservação do ambiente

C. Observância das disposições que regulam o trabalho

D. Exploração com o bem-estar de proprietários e trabalhadores

A Lei da Reforma Agrária – Lei 8.629/1993 – estabelece **dois critérios objetivos para avaliação do cumprimento da função social da propriedade**. Esses critérios, repito, são bastante objetivos, tão objetivos que são medidos por dois índices, quais sejam:

A. GUT – Grau de Utilização da Terra (art. 6º, §1º);

B. GEE – Grau de Eficiência na Exploração (art. 6º, §1º, incisos).

Esses critérios dependem de uma série de fatores: geografia, região, estado, meio ambiente, solo. Por vezes, a função social é atendida quando da não utilização da propriedade, como por exemplo nos casos de locais de matas nativas de preservação ambiental. Excetuam-se dessa regulamentação as terras tradicionalmente ocupadas pelos povos indígenas, conforme dicção do art. 231, §§1º e 2º da CF/1988, que seguem especificidades em relação a sua ocupação.





A principal sanção pelo descumprimento da função social da propriedade rural é a desapropriação para fins de reforma agrária, prevista tanto na CF/1988 quanto no Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964).

No mais, fala-se ainda na **transformação da função social da propriedade em função socioambiental da propriedade**. Em vez de se analisar a função da propriedade apenas a partir daquilo que lhe é inerente (função econômica), ou a partir daquilo que se passou a considerar socialmente relevante (função social), ela vai além e também deve permitir uma apropriação ambientalmente adequada.

Necessário, pois, que os recursos sejam usados com racionalidade e visando ao bem comum tanto da geração presente quanto das gerações futuras. É, a rigor, o que estabelece o art. 1.228, §1º, que prevê que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O STJ, nesse sentido, entende que a obrigação de preservação e recuperação ambiental é *propter rem* (REsp 1.109.778), mesmo que o dano tenha sido causado por proprietário anterior. Ou seja, é a funcionalização socioambiental que fala mais alto

Capítulo I – Propriedade em geral

Seção I – Disposições preliminares

A extensão do direito de propriedade tem relevância nos bens imóveis, já que eles se compõem do solo, subsolo e espaço aéreo (art. 1.229). Nos bens móveis, irrelevante a discussão, em geral, porque a coisa, em si, já apresenta os limites da propriedade.



Porém, segundo o art. 1.230, **a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais**. No entanto, o proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.



Igualmente, por força de aplicação do Estatuto da Cidade, **a abrangência do espaço aéreo se limita ao gabarito construtivo da área, que pode se circunscrever ao zoneamento urbano específico a cada área e ao cone aeronáutico**.

Quando um bem móvel se integra a um imóvel, ele se torna parte integrante deste e, se não puder ser retirado sem destruição, torna-se parte integrante essencial. Consequência disso é que **as partes integrantes essenciais são parte da propriedade e presume-se que o proprietário do solo é também proprietário de tudo aquilo que foi incorporado à coisa**. Essa presunção, porém, é relativa, conforme arts. 1.258 e 1.259.



As limitações são uma conformação atribuída a uma situação jurídica pelo ordenamento, um confinamento das possibilidades que materialmente a situação jurídica possibilita ao seu titular, por conta de diversos fatores. Penteado propõe uma divisão entre: a. autolimitação (interna à situação jurídica); b. heterolimitação (externa à situação jurídica).

As autolimitações podem ser agrupadas sob dois prismas: função social da propriedade e a vedação ao abuso de direito. Em ambos os casos, quem exerce abusivamente a propriedade, verdadeiramente não exerce propriedade. Já as heterolimitações são limitações administrativas, pelo que passarei por elas apenas superficialmente:



A. Ocupação temporária

- Prevista no art. 36 do Decreto-Lei 3.365/41
- Segundo Maria Sylvia Di Pietro, essa é a forma de limitação da propriedade pelo Estado, caracterizada pela utilização transitória, gratuita ou remunerada, de imóvel particular para fins de interesse público

B. Requisição

- Prevista no art. 5º, inc. XXV, da CF/1988
- Ocorre no caso de iminente perigo público, pelo que a autoridade poderá se utilizar de propriedade pública, mediante indenização ulterior, se houver dano. A indenização depende, portanto, da ocorrência de dano

C. Servidão administrativa

- Previsão genérica no art. 40 do Decreto-Lei 3.365/41
- Segundo Di Pietro, é um direito real de natureza pública, instituído sobre o imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou seus delegados, em favor de um serviço público, como, por exemplo, o caso das calçadas

D. Tombamento

- Previsto no art. 216 da CF/1988 e no Decreto-Lei 25/1937
- É uma limitação da propriedade de modo a proteger determinados bens considerados pertencentes ao patrimônio histórico e artístico nacional. Normalmente gera uma série de deveres e limitações ao proprietário

E. Encampamento/Resgate

- Previsto na Lei 8.987/1995
- Segundo Orlando Gomes, ocorre quando o Estado se investe na propriedade de bens pertencentes a empresas concessionárias de serviço público, seja indenizando pelos bens, seja ressarcindo pela antecipação do fim do contrato de concessão. Ocorre, por exemplo, quando o Estado privatiza uma ferrovia e, posteriormente, “toma” ela de volta

F. Desapropriação direta

- Presente em: art. 5º, inc. XXIV da CF/1988, Decreto-Lei 3.365/1941 (Desapropriação por utilidade pública), Lei 4.132/1962 (Desapropriação por interesse social) e Lei 6.602/1978 (Imissão na posse em imóveis residenciais urbanos)
- Principal possibilidade de limitação pelo Poder Público

Deixa claro o art. 1.228, §3º, que o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social.



Igualmente, também **pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de 5 anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante** (art. 1.228, §4º). Nesse caso, evidencia o §5º que o juiz deve fixar justa indenização ao proprietário.

Segundo Miguel Reale, que inseriu esses dois parágrafos no Projeto de Código Civil, **trata-se de uma espécie de “desapropriação judicial privada por posse-trabalho”; e não uma espécie de usucapião, dada a indenização prevista.**

Depois da Lei 13.645/2017, as semelhanças entre essa “desapropriação judicial privada por posse-trabalho” e a “usucapião especial coletiva” prevista no art. 10 da Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, tornaram-se menos perceptíveis. No entanto, a principal delas ainda persiste: a possibilidade de “desapropriação judicial privada por posse-trabalho” pode ser aplicada à propriedade rural, ao passo que a “usucapião especial coletiva” se verifica apenas em área urbana.

Evidentemente, distinguem-se também ambas porque na desapropriação há pagamento de indenização e na usucapião, não. Mas isso não é efetivamente uma diferença, mas uma consequência de cada um dos institutos.

O art. 178, inc. III, do CPC/2015 lembra ainda que na **desapropriação judicial privada por posse-trabalho, a intervenção do MP é obrigatória, porque envolve litígio coletivo de posse de terra urbana ou rural**. Essa compreensão já vinha estampada no Enunciado 305 da IV Jornada de Direito Civil que previa que o Ministério Público tinha o poder-dever de atuar nas hipóteses de desapropriação, inclusive a indireta, que encerrasse relevante interesse público, determinado pela natureza dos bens jurídicos envolvidos.



Por fim, vale ressaltar que, apesar de os dispositivos mencionados estabelecerem que a “desapropriação judicial privada por posse-trabalho” é matéria de defesa em ação reivindicatória (e possessória), sua aplicação foi alargada pelo Enunciado 496 da V Jornada de Direito Civil. Segundo o Enunciado, essa hipótese de desapropriação pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias.

G. Desapropriação indireta

Ocorre quando o Estado, não obstante não iniciar um processo de desapropriação regular, impõe restrições tão severas à propriedade privada que, na prática, acabam por excluir os poderes do proprietário, sem justa indenização

ESCLARECENDO!



A desapropriação indireta **ocorre em situações em que não há um prévio procedimento administrativo e justifica busca judicial pela desapropriação indireta**. Segundo entendimento consolidado na Súmula 119 do STJ, o prazo prescricional da pretensão indenizatória por desapropriação indireta é de 10 anos, considerando o CC/2002.

Por fim, uma limitação específica surge com a inalienabilidade de determinados bens em situações peculiares. Normalmente, a propriedade, por via do contrato, deve ter amplas possibilidades de circulação dentro do sistema de trocas capitalista. Porém, por lei ou pela vontade, pode o bem ficar fora do comércio jurídico.

No Direito Civil importa a voluntária, decorrente de aposição de cláusula de inalienabilidade (art. 1.911 do CC/2002). Seus requisitos são: a. expressamente constar no título; b. a transferência deve ser a título gratuito, seja por ato entre vivos, seja *mortis causa* – pelo que só cabe em doações ou testamentos.



A inalienabilidade, porém, não pode ser perpétua, mas somente temporária (prazo determinado: sujeita a termo ou condição) ou vitalícia (durante a vida do proprietário). Apenas em casos específicos pode haver alienação do bem, desde que por decisão judicial, que controlará a necessidade e conveniência, segundo o art. 1.911, parágrafo único.

Seção II – Descoberta

Antes de iniciar o estudo a respeito dos modos de aquisição e transmissão da propriedade, necessário fazer distinção relevante. Isso porque o CC/2002 regula a descoberta, por muitos confundida como



modo de aquisição da propriedade, de maneira imprópria. **A descoberta não é um modo de aquisição da propriedade, sem exceção!**



Na realidade, a coisa descoberta não é nem *res nullius* (coisa de ninguém) nem *res derelictae* (coisa abandonada), mas coisa alheia encontrada, que fora perdida (*res perdit*). Assim, tem dono, não sendo *res nullius*, nem fora abandonada pelo seu proprietário, não sendo *res derelictae*, o que impede a aquisição da propriedade de maneira originária. No caso de *res nullius*, simplesmente não há dono; no caso de *res derelictae*, o proprietário pretende se desfazer da coisa, tornar-se não proprietário.

Já na coisa encontrada, outrora perdida, o proprietário pretende continuar a ser proprietário, mas se vê despossuído dela, por variadas razões. Deixa subentendido essa compreensão o art. 1.233, que deixa claro que **quem quer que ache coisa alheia perdida deve restituí-la ao dono ou legítimo possuidor.**

Mas, e se eu não sei quem é o proprietário? Nesse caso, **tem o descobridor de encontrá-lo, e, se não o encontrar, tem de entregar a coisa achada à autoridade competente.** Assim, se em 15 dias eu não devolvo a coisa ao proprietário ou à autoridade competente, em sendo o proprietário desconhecido, aplica-se a norma penal. Se devolvida a coisa, volta-se à norma civil.

Quem é essa autoridade competente? Segundo o art. 746, *caput* e §1º, do CPC, a autoridade competente para recolher as “coisas vagas”, na dicção processual, é a judiciária ou a policial, indistintamente.

Prevendo que não seriam muitos os descobridores a tomar tamanha cautela, a despeito da possibilidade de haver persecução penal, o art. 1.234 estabelece que **aquele que restituir a coisa achada terá direito a uma recompensa não inferior a 5% do seu valor. Igualmente, cabe indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la.**



Na determinação do montante dessa recompensa, **deve ser considerado o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos.** Há um piso (mínimo), mas não um teto (máximo), portanto, para o achádego, o termo jurídico para a recompensa ao descobridor das coisas perdidas.

Segundo o art. 1.236, **a autoridade competente deve dar conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação, somente expedindo editais se o seu valor os comportar.** Em se tratando de coisa de pequeno valor e não sendo possível a publicação no sítio do tribunal, o edital será apenas afixado no átrio do edifício do fórum. Trata-se de medida racional ante o baixo valor de determinados bens encontrados.

Prevê o art. 1.235 que **o descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.**



Ao contrário, se não aparece o dono, e **passados 60 dias da divulgação da notícia, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será ela vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.**



A única exceção na qual o descobridor acaba ficando com o objeto descoberto está prevista no art. 1.237, parágrafo único. **Caso o objeto seja de diminuto valor, pode o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.** Aqui, alguém desatento pode reconhecer a existência de aquisição de propriedade no caso da descoberta.

Superado o ponto, classificam-se os modos de aquisição da propriedade:

I. Quanto ao ingresso patrimonial

A. Universal

- Transferência de todo o patrimônio, como o herdeiro que recebe o patrimônio do falecido, envolvendo situações jurídicas ativas e passivas

B. Singular

- Dá-se sobre elementos singulares cujos direitos integram o patrimônio. Se o falecido deixou testamento, deixando um legado a uma pessoa (bem específico), temos uma transferência singular

II. Quanto à origem

A. Originários

- Quando a aquisição não guarda relação com situações jurídicas que lhe antecedem, como se existisse uma limpeza de tudo o que é anterior em favor de uma nova situação que se cria. É o caso da usucapião, pois a pessoa adquire originariamente o bem por força do fato jurídico da usucapião

B. Derivados

- São aqueles que guardam relação com uma situação jurídica anterior, sendo o mais expressivo dos exemplos a compra e venda. Adquire-se a propriedade pelo comprador que é entregue pelo devedor, havendo uma derivação de titularidade



III. Quanto ao grau

A. Simples

- Quando apenas um fato jurídico conduz à aquisição, como, por exemplo, no caso de morte

B. Complexos

- Quando se exige uma união de diferentes fatos jurídicos, como, por exemplo, na transmissão da propriedade pelo contrato, que necessita do contrato e do registro

IV. Quanto ao objeto

A classificação quanto ao objeto é a mais relevante, por trazer numerosas consequências para o direito de propriedade. Mostrarei, a partir de agora, detalhadamente, cada uma das formas de aquisição da propriedade. Para facilitar, didaticamente, analiso a aquisição da propriedade dos bens imóveis e dos bens móveis separadamente.

Além disso, você verá que eu vou agrupar algumas das hipóteses de aquisição da propriedade mobiliária em gêneros. Isso porque o CC/2002 desenha seis hipóteses de aquisição da propriedade mobiliária: usucapião; ocupação; achado de tesouro; tradição; especificação; confusão, comissão e adjunção. Trato de quatro gêneros: usucapião; ocupação; coisas sem dono (achado de tesouro e tradição) e acessão (especificação e confusão, comissão e adjunção).

A *letra* da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.225. São **direitos reais**:



- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese.
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso; e
- XIII - a laje.

Art. 1.226. Os **direitos reais sobre coisas móveis**, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a **tradição**.

Art. 1.227. Os **direitos reais sobre imóveis** constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o **registro no Cartório de Registro de Imóveis** dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

CAPÍTULO I DA PROPRIEDADE EM GERAL

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de **usar, gozar e dispor da coisa**, e o direito de **reavê-la** do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser **exercido em consonância** com as suas **finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.



§ 2º São **defesos** os atos que **não trazem ao proprietário** qualquer **comodidade**, ou **utilidade**, e sejam **animados pela intenção de prejudicar** outrem.

§ 3º O **proprietário** pode ser **privado** da coisa, nos casos de **desapropriação**, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de **requisição**, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser **privado** da coisa se o **imóvel reivindicado** consistir em **extensa área**, na **posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos**, de **considerável número de pessoas**, e estas nela houverem **realizado**, em conjunto ou separadamente, **obras e serviços** considerados pelo juiz de **interesse social e econômico relevante**.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a **justa indenização** devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Art. 1.229. A **propriedade** do solo **abrange** a do **espaço aéreo e subsolo correspondentes**, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, **não podendo** o proprietário **opor-se a atividades** que sejam realizadas, por **terceiros**, a uma **altura ou profundidade** tais, que **não tenha ele interesse legítimo em impedi-las**.

Art. 1.230. A propriedade do solo **não abrange** as **jazidas, minas** e demais **recursos minerais**, os potenciais de **energia hidráulica**, os **monumentos arqueológicos** e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Art. 1.231. A **propriedade** presume-se **plena e exclusiva**, até prova em contrário.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, **ainda quando separados**, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

SEÇÃO II **DA DESCOBERTA**

Art. 1.233. Quem quer que **ache coisa alheia perdida** há de **restituí-la** ao dono ou legítimo possuidor.

Parágrafo único. Não o conhecendo, o descobridor fará por encontrá-lo, e, se não o encontrar, entregará a coisa achada à autoridade competente.

Art. 1.234. Aquele que **restituir a coisa achada**, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma **recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor**, e à **indenização pelas despesas** que houver feito com a **conservação** e **transporte** da coisa, se o dono não preferir abandoná-la.

Parágrafo único. Na determinação do montante da recompensa, considerar-se-á o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos.



Art. 1.235. O descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.

Art. 1.236. A autoridade competente dará conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação, somente expedindo editais se o seu valor os comportar.

Art. 1.237. **Decorridos sessenta dias da divulgação** da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.

Parágrafo único. Sendo de diminuto valor, poderá o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.



Capítulo II – Aquisição da propriedade imóvel

Regula-se pelos arts. 1.238 a 1.259 do CC/2002. O Código desenha três modos de aquisição de propriedade imobiliária: usucapião, registro e acessão. Desses modos, **a acessão e a usucapião constituem modos originários de aquisição da propriedade, ao passo que o registro *lato sensu* constitui modo derivado de aquisição de propriedade** (registro *stricto sensu* e direito hereditário).

Seção I – Usucapião

A usucapião, modo de aquisição originário da propriedade, faz predominar a situação de fato, de uso, sobre a situação formal. Assim, quem adquire por usucapião, adquire *ex novo*, apagando as situações jurídicas anteriores.

Atente, porém, pois os débitos tributários e os condominiais são transmitidos ao adquirente. Quanto aos segundos, salta aos olhos a natureza de obrigação *propter rem*. Quanto aos primeiros, deixa isso claro o art. 130 do CTN, que **não exclui a aquisição originária como exculpação da responsabilidade tributária do usucapiente:**

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Muito comum, na literatura jurídica, a menção ao RE 94.586-6 do STF, no qual se julgou que o usucapiente, agora proprietário, não é responsável pelos tributos que recaiam sobre o imóvel.



Veja-se que a propriedade se constitui com a posse somada ao tempo, ou seja, a sentença de usucapião é meramente declaratória, e não constitutiva, pela clara dicção do art. 1.241. Como modo originário, não pode ela depender de um título, ou de derivação de propriedade. Como ação de eficácia declaratória, a usucapião é, portanto, imprescritível, pelo que pode a pessoa, ou mesmo descendente seu, requerer seu reconhecimento a qualquer tempo.

No direito brasileiro, como já tratado, a posse de diferentes pessoas pode ser unida para fins de contagem dos prazos exigidos para a usucapião (art. 1.243). Existem duas formas de ocorrer a transmissão:

1. Transmissão a título universal: automaticamente o herdeiro recebe a posse do antecessor e o sucessor recebe a posse com todas as vicissitudes com a qual o antecessor mantinha

2. Transmissão a título singular: quem recebe a posse pode decidir por unir a posse com a do antecessor, a depender do que lhe será mais vantajoso. Essa transmissão ocorre em todos os casos que não a transmissão a herdeiros (compra e venda etc.)



Atente para o art. 1.243. Segundo ele, **o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos arts. 1.238 a 1.242, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (*accessio possessionis*), contanto que todas sejam contínuas e pacíficas. Ou seja, não se exige que as posses sejam de boa-fé, literalmente.**



Como o art. 1.208 estabelece que não induzem posse os atos violentos ou clandestinos e o art. 1.243 não trata da precariedade, pode-se inferir que a posse injusta, derivada da precariedade, pode ser usada para contar o tempo de usucapião, ainda que a lei expressamente não o diga. Há, porém, intensa divergência na literatura jurídica.

Por fim, de acordo com previsão do art. 1.244, **estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.**

A exceção fica, obviamente, por conta da usucapião familiar, cuja suspensão da prescrição prevista no art. 197, inc. I (“Não corre a prescrição entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal”) não é aplicável, sob pena de virtual inutilidade do instituto. Deve-se, numa interpretação sistemática, compreender a regra do art. 1.240-A como exceção ao art. 1.244, dado que aquele é norma especial em relação a este.

Em havendo posse *ad usucapionem*, com *animus domini*, possível se falar em aquisição da propriedade pela passagem do tempo. E se o tempo para a aquisição da propriedade não tiver sido preenchido quando da propositura da demanda? Segundo o Enunciado 497 da V Jornada de Direito Civil, esse **prazo pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.**

A) Ordinária



Na usucapião ordinária comum ou regular, exigem-se 10 anos de posse, considerada de boa-fé, com o chamado "justo título", sendo tratada no art. 1.242, *caput*, do CC/2002.

Progressivamente, a jurisprudência foi alargando o conceito de justo título. Passou a entender que todo e qualquer documento que possa justificar a situação de fato pode ser considerada justo título, como o contrato de compra e venda sem forma pública e mesmo recibos de pagamento de transferência.

Dentro dessa modalidade, há uma modalidade especial, também chamada de usucapião ordinária por posse-trabalho, usucapião *pro labore* ou usucapião tabular. Eu prefiro chamar essa modalidade de tabular, para evitar confusões com outras modalidades. Conforme o art. 1.242, parágrafo único, **essa modalidade se verifica quando o possuidor tem um título proveniente de uma aquisição onerosa, que foi cancelada posteriormente no registro de imóveis.**



Nessa situação, adquire-se a propriedade em metade do tempo (5 anos), com justo título e boa-fé, desde que o possuidor tenha estabelecido moradia ou realizado investimentos de interesse social ou econômico. É precisamente esse último requisito que faz parte da literatura chamar essa hipótese de usucapião *pro labore* (prefiro chamar essa hipótese de usucapião ordinária *pro moradia*).



B) Extraordinária



A usucapião extraordinária é chamada assim por ser independente de boa-fé e justo título, sendo tratada no art. 1.238. Justamente por ser independente desses requisitos, a usucapião extraordinária comum ou regular tem tempo de posse maior (15 anos).

Se o possuidor houver estabelecido sua moradia na área ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo, o tempo cai para 10 anos (art. 1.238, parágrafo único). Por isso, muitos doutrinadores chamam essa espécie de usucapião extraordinária especial, usucapião extraordinária por posse-trabalho, ou usucapião extraordinária *pro moradia*.



| USUCAPIÃO | | | |
|-----------------|------------|---|---|
| | | ORDINÁRIA | EXTRAORDINÁRIA |
| URBANA ou RURAL | Requisitos | Comuns | Comuns |
| | | Justo Título | - |
| | | Boa-fé | - |
| | Prazos | 10 anos | 15 anos |
| | | TABULAR | ESPECIAL |
| DIFERENCIAL | Requisitos | Cancelamento do registro | - |
| | | Moradia ou investimentos de interesse social ou econômico | Moradia ou investimentos de interesse social ou econômico |
| | Prazos | 5 anos | 10 anos |

C) Constitucional

A usucapião constitucional tem **requisitos diferentes, a depender de ser o imóvel urbano ou rural:**



A. Imóveis urbanos

- Art. 183 da CF/1988, art. 1.240 do CC/2002 e art. 9º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)
- Chamada de usucapião especial
- Se for possuidor de área urbana de até 250 m², por 5 anos ininterruptos, sem oposição, utilizando-se para moradia sua ou de família, adquire o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel e não tenha usucapido dessa forma anteriormente
- O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) trouxe mais uma peculiaridade no art, 9º, §3º: permite-se ao herdeiro continuar a posse do antecessor, desde que já resida no imóvel na sucessão, em exceção à regra geral de que o sucessor pode continuar a posse do antecessor, independentemente de onde residia antes

B. Imóveis rurais (*pro labore*)

- Art. 191 da CF/1988 e art. 1.239 do CC/2002
- Deve haver posse por 5 anos ininterruptos, sem oposição, de área de terra (em perímetro rural) de até 50 hectares, tornando-a produtiva e tendo nela sua moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel

O Enunciado 317 da IV Jornada de Direito Civil prevê que a *accessio possessionis* do art. 1.243 não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 (usucapião constitucional rural) e 1.240 (usucapião constitucional urbana) do CC/2002, em face da normatividade da usucapião constitucional rural (art. 191) e da usucapião constitucional urbana (art. 183), respectivamente. Assim, não se permitiria a soma das posses dos possuidores anteriores, nesses dois casos.

No caso da usucapião urbana, o art. 9º, §1º, do Estatuto da Cidade prevê que o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. Além disso, de acordo com o §2º, esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Por isso, extrema cautela! No caso da usucapião constitucional rural, não há restrição a múltiplas usucapiões. No caso da usucapião constitucional urbana, há uma restrição a apenas uma usucapião; vale dizer, uma vez usucapida a área urbana na forma do art. 9º do Estatuto da Cidade, não pode mais a pessoa pretender a usucapião novamente.

Veja que a restrição é bem específica. Se uma pessoa usucapiu uma área de terras urbana ou rural ordinariamente ou extraordinariamente, nada impede que faça a usucapião prevista no art. 9º do Estatuto da Cidade. Igualmente, se usucapiu na forma do art. 9º do Estatuto da Cidade, nada impede que adquira propriedade por meio de outras formas de usucapião.



Atente ainda para a exceção da *accessio possessionis* da usucapião constitucional urbana. **Não pode ser a sucessão na posse derivada de transmissão *inter vivos*, mas apenas *mortis causa* e desde que o herdeiro já resida no imóvel quando da abertura da sucessão (morte do *de cuius*).** Irrelevante se o herdeiro morava no imóvel antes ou se veio a morar depois, o marco temporal estabelecido pelo Estatuto da Cidade é bastante claro: a abertura da sucessão (morte).



D) Coletiva

Tratada no art. 10 da Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, a usucapião especial urbana coletiva, usucapião para fins de regularização fundiária, ou simplesmente usucapião coletiva, estabelece-se necessariamente sobre bens imóveis urbanos. Para haver a usucapião, o **núcleo urbano informal deve estar em área inferior a 250 m² per capita (área total dividida pelo número de possuidores, individualmente) ocupada por 5 anos ininterruptos e sem oposição.**

Não se exige, depois da Lei 13.465/2017, que as áreas usucapidas sejam utilizadas para moradia ou que os possuidores sejam considerados pessoas de baixa renda. O mote do novo dispositivo é mais a regularização fundiária e menos o caráter “social”. A redação anterior tinha um critério subjetivo, ainda que objetivamente verificável: “família de baixa renda”. Não mais, já que o critério agora é puramente objetivo: “núcleo urbano informal”, uma nova expressão legislativa para a boa e velha “favela”.

O art. 11, nos incs. I e II, da Lei 13.465/2017, inclusive, conceitua o que é o tal “núcleo urbano informal”. Essa área será usucapida coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (se um deles é proprietário, não se contaminam os demais). A ação **pode ser proposta pelo possuidor, isoladamente, por litisconsórcio dos possuidores ou por Associação de Moradores regularmente constituída** (registrada), que funcionaria como substituto processual extraordinário, segundo o art. 12, incisos, do Estatuto.



A sentença de procedência da usucapião coletiva constitui um condomínio entre os possuidores, sendo que a sentença deve atribuir igual fração ideal de terreno para cada um dos possuidores. A fração ideal será igual, em princípio, salvo acordo escrito dos coproprietários.

Não há restrição ao tipo de imóvel, se residencial ou comercial; ambos os tipos são beneficiados pela aquisição da propriedade. Além disso, não há restrições à *accessio possessionis*, que pode ser *inter vivos* ou *mortis causa*.

Esse é o caso de um condomínio especial, pois dotado de indivisibilidade, sendo somente divisível se por decisão favorável de dois terços dos condôminos, desde que na hipótese de uma urbanização posterior à constituição do condomínio.

E) Familiar

Prevista no art. 1.240-A do CC/2002, **a usucapião familiar ou usucapião especial urbana por abandono familiar, vale somente para imóvel urbano de até 250m², utilizado como única moradia, sem oposição, no caso de ex-cônjuge ou companheiro, seja heteroafetivo ou homoafetivo, que abandona o lar conjugal por mais de 2 anos, pelo que o outro cônjuge ou companheiro adquire o domínio integral.**



Segundo Enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil, **o requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do**

imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável.

Por se tratar de espécie de objetivo mais socializante, tal qual ocorre em outras espécies de usucapião de prazos mais reduzidos, o §1º estabelece que essa **modalidade de usucapião não pode ser reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez.**

Evidentemente, a norma não vale apenas para a mulher, mas para qualquer relação afetiva, seja ela heteroafetiva, seja homoafetiva, seja derivada de casamento, seja derivada de união estável. Estatisticamente falando, porém, são poucos os exemplos que se enquadram numa situação inversa da que narrei acima.



| USUCAPIÃO ESPECIAL | | | | |
|---------------------------|-------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|
| | | CONSTITUCIONAL | COLETIVA | FAMILIAR |
| URBANA | Requisitos | Comuns | Comuns | Comuns |
| | | Inferior a 250m² | Inferior a 250m² individualmente | Inferior a 250m² |
| | | Moradia | - | Moradia |
| | | Único Imóvel | Único Imóvel | Único Imóvel |
| | | Única vez | - | Única vez |
| | | - | Núcleo urbano informal | - |
| | Prazos | 5 anos | 5 anos | 2 anos |
| RURAL | Requisitos | Comuns | | |
| | | Inferior a 50 ha | | |
| | | Moradia | - | - |
| | | Produtividade | | |
| | | Único imóvel | | |
| | | Prazos | 5 anos | - |



F) Indígena

Espécie peculiar, a usucapião especial indígena é um tanto desconhecida. Segundo o art. 33 da Lei 6.001/1973, o Estatuto do Índio, **o indígena, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos, trecho de terra inferior a 50ha, adquire a propriedade plena.**



Obviamente que **essa regra não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas dispostas no Estatuto, nem às terras de propriedade coletiva da comunidade autóctone.** Do contrário, teríamos a situação bizarra e absolutamente risível de um indígena tentando usucapir as terras da própria tribo.

Mas, e quem são os indígenas, na acepção do Estatuto? Segundo o art. 3º, inc. I, **é indígena todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional.** Já a comunidade indígena ou grupo tribal é o conjunto de famílias ou comunidades índias, quer vivendo em estado de completo isolamento em relação aos outros setores da comunhão nacional, quer em contatos intermitentes ou permanentes, sem, contudo, estarem neles integrados.

G) Regularizadora

A Lei 13.465/2017, toda questionável, trouxe mais uma controvérsia para o plano da aquisição da propriedade. Alterando a Lei 11.977/2009, a lei que rege o “Programa Minha Casa, Minha Vida”, essa norma trouxe uma **espécie de usucapião administrativa decorrente de legitimação fundiária concedida pelo Poder Público no âmbito no Programa de Regularização Fundiária Urbana, a REURB.**

Inicialmente, prevê o art. 25 que a legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB. Para tanto, deve-se fazer a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, sendo que a posse é conversível em direito real de propriedade, na forma da lei.

Essa legitimação não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade pública, ou seja, impede-se a aquisição de propriedade de uma área de terras públicas, esclarece o §2º. Além disso, a legitimação de posse pode ser transferida por *causa mortis (rectius: mortis causa)* ou por ato *inter vivos*, prevê o §1º.

Trata-se da primeira forma de usucapião prevista nesta lei, a usucapião administrativa pela legitimação da posse de imóvel da REURB:



Legitimação da posse na REURB

- Arts. 25 e ss. da Lei 13.465/2017 (Lei do REURB)
- Chamada de usucapião administrativa pela legitimação de posse ou apenas usucapião de legitimação de posse
- Se for possuidor de área urbana de até 250 m², por 5 anos ininterruptos, sem oposição, utilizando-se para moradia sua ou de família, adquire o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel e não tenha usucapido nessa modalidade anteriormente

De outra banda, o art. 23 estabelece que **a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição da propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22/12/2016. Essa modalidade de usucapião se restringe ao REURB-S, qual seja, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, ou seja, uma usucapião administrativa pela legitimação fundiária de interesse social.**

Resumidamente, o dispositivo permite usucapião de bem público, o que, em certa medida, viola o §3º do art. 183 da CF/1988 que impede a prática. O §4º, ademais, sublinha esse entendimento, prevendo que no caso de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

Legitimação fundiária na REURB-S

- Arts. 23 e ss. da Lei 13.465/2017 (Lei do REURB)
- Chamada de usucapião administrativa pela legitimação fundiária de interesse social ou apenas de usucapião de legitimação fundiária
- Se for possuidor de área urbana, pública ou privada, independentemente da extensão da área, que seja integrante de núcleo urbano informal existente até 22/12/2016. Se o imóvel não for residencial, deve haver interesse público na ocupação
- Não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de outra área, nem já contemplado por qualquer benefício do REURB

Em ambas as hipóteses o objetivo é claro: evitar a judicialização da usucapião de áreas enquadradas na norma. Essa percepção, que remonta à Lei 11.977/2009, que trata do “Programa Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV, foi absorvida, posteriormente, pelo CPC/2015 e uma espécie de generalização do instituto pela usucapião extrajudicial.

H) Extrajudicial

A usucapião extrajudicial, também chamada de administrativa, está prevista no art. 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), pela inserção de regra nova pelo CPC/2015. Foi,



posteriormente, modificada pela Lei 13.465/2017, mas não é propriamente uma modalidade de usucapião, antes uma forma de se fazer usucapião sem necessidade de intervenção judicial.

Assim, prevê o mencionado dispositivo, **é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.** Veja que a via extrajudicial é facultativa, não compulsória, pelo que nada impede que a parte beneficiada prefira o Poder Judiciário.



Se houver alguma dúvida, prevê o §5º que podem ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial. Além disso, em qualquer caso, pode o interessado suscitar o procedimento de dúvida. Assim, se o proprietário alegar que a posse do pretendente à usucapião é precária, baseada num contrato que não lhe permite a propriedade, o oficial deve remeter o caso ao juiz-corregedor.

ESCLARECENDO!



Ao contrário, ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido, na forma do §8º. **Por se tratar de procedimento extrajudicial, a rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação de usucapião.** O oficial age como uma espécie de “juiz preliminar”, aqui, com poder decisório, ao menos na esfera administrativa.

Por fim, **em caso de impugnação do pedido** de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um (titulares de direito reais, titulares de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, entes públicos ou algum terceiro interessado), **o Oficial deve remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel.**

TOME NOTA!



| USUCAPIÃO | | | | | | |
|-----------|----------------|---------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | | ORDINÁRI A | EXTRAOR -DINÁRIA | ESPECIA L | COLETIVA | FAMILIAR |
| URBANA | Requisito s | Comuns | Comuns | Comuns | Comuns | Comuns |
| | | Justo título | - | - | - | - |
| | | Boa-fé | - | Inferior a 250 m ² | Inferior a 250 m ² , | Inferior a 250 m ² |



| | | | | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | | | | | individualment e | |
| | | | | Moradia | - | Moradia |
| | | | | Único imóvel | Único imóvel | Único Imóvel |
| | | | | Única vez | - | Única vez |
| | | | | - | Núcleo urbano informal | Ex- cônjuge/abandon o |
| | Prazos | 10 anos | 15 anos | 5 anos | 5 anos | 2 anos |
| | | | | | | |
| | | | | Comuns | | |
| | | | | Inferior a 50 ha | | |
| RURAL | Requisito s | Iguais | Iguais | Produtivi- dade moradia | | |
| | | | | Único imóvel | | |
| | Prazos | 10 anos | 15 anos | 5 anos | | |
| | | | | | | |
| | | TABULAR | ESPECIAL | | | *** INDÍGENA *** |
| | | Cancela- mento do registro | Moradia/ produtivi- dade | | | Uso próprio |
| DIFEREN- CIAIS | Requisito s | - | - | | | Inferior a 50 ha |
| | Prazos | 5 anos | 10 anos | | | 10 anos |



Seção II – Aquisição pelo registro do título



O registro do título é modo de aquisição derivada da propriedade. Apresenta-nos a regra geral dos modos de aquisição em decorrência de negócios jurídicos dispositivos. São negócios hábeis a transmitir a propriedade: compra e venda (regra), permuta, dação em pagamento, transação judicial imobiliária e doação.

No caso da compra e venda, caso mais comum de transmissão que se leva ao registro, **exige-se instrumento público**. Primeiro se vai ao **Ofício de Títulos e Documentos e, uma vez celebrada a escritura pública de compra e venda, vai-se ao Ofício do Registro de Imóveis** no qual o imóvel está matriculado.

O registro gera uma **presunção da propriedade**, como determina o art. 1.245, §2º, do CC/2002. Por isso, **enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel**, nos termos do §1º.

De acordo com o Enunciado 503 da V Jornada de Direito Civil, **a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário é relativa** (presunção *juris tantum*). A exceção fica por conta do Sistema *Torrens*, que traz presunção absoluta de propriedade.

Esse registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo, por força do art. 1.246. Assim, vige o princípio da prioridade em matéria registral, sendo que tem prioridade o título registrado antes.

Essa matéria é tratada nos arts. 1.245 a 1.247, mas sua mais ampla disciplina está na Lei de Registros Públicos – LRP (Lei 6.015/1973). Vou mostrar a você os **princípios do sistema registral brasileiro**, contidos na LRP, que são: publicidade, especialidade, unicidade e unitariedade da matrícula, continuidade e legalidade.

No entanto, não apenas por ato *inter vivos* se faz a transmissão da propriedade, mas também *mortis causa*. A rigor, no caso de direito hereditário, a transmissão da propriedade se dá imediatamente após o falecimento, por aplicação do princípio da *saisine*.

Seção III – Aquisição por acessão



A acessão é modo de aquisição originária da propriedade. Ela, **acessão, pode ser entendida como uma força externa que aumenta a coisa do proprietário**, seja construção, seja plantação. As acessões podem ser naturais (formação de ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado) ou artificiais (construções e plantações). Passo a analisar cada uma das espécies de acessão de bem imóvel trazida pelo CC/2002:

A. Formação de ilhas

- Ocorre quando em um rio forma-se uma ilha, naturalmente (art. 1.249)



Se o rio for de domínio público, segundo regra do art. 23 do Código de Águas (Decreto 24.643/1934), a ilha é de domínio público, portanto, pertencente à pessoa jurídica de direito público em cujo domínio a ilha se encontra (União, Estado, Distrito Federal ou Município). Ilhas fluviais e lacustres pertencem igualmente à União, Estados e Municípios (arts. 20, inc. IV e art. 26, incs. II e III da CF/1988).

Assim, somente será acessão ao proprietário se a ilha surgir em rio que não é de domínio público. Se for de domínio privado, são duas as hipóteses de acessão pela formação de ilhas (art. 1.249):

I. Ilha no meio do rio: pertence aos proprietários ribeirinhos igualmente, segundo a testada das terras

II. Ilha entre o meio e uma margem: pertence ao proprietário mais próximo

Além disso, se a ilha se forma por um novo braço do rio, não se fala em acessão, ficando o proprietário da terra anteriormente ocupada apenas pela terra com a ilha. Assim, se no meio de minha propriedade surge um novo braço de um rio, originário de um rio que divide a minha e a sua propriedade, a ilha surgida nesse novo braço de rio é inteiramente minha.

Por fim, anoto a controvérsia existente entre administrativistas e civilistas. Para aqueles, depois da CF/1988, não haveria mais como se falar em águas particulares, porque não mais inexistente rio particular, pelo que, conseqüentemente, impossível se falar em ilha particular por formação.

B. Aluvião

- Acréscimo paulatino de terras do rio na propriedade ribeirinha (“assoreamento”)
- Esse aumento tem de ser lento, sucessivo, paulatino e imperceptível (art. 1.250)

Há ainda a chamada aluvião imprópria, característica do acréscimo de solo pela retração de águas (rios, lagos etc.), que secam parcialmente. Nesse caso, também há aquisição da propriedade. A distinção é meramente didática, já que os efeitos são exatamente os mesmos.

C. Avulsão

- Por força violenta da natureza, uma porção de terras desloca-se de uma propriedade para outra, sem intervenção humana (art. 1.251)

Se em um ano o proprietário que perdeu terras não contatar aquele que teve terras acrescidas, perde o direito de propriedade sobre a área (prazo decadencial). Do contrário, o proprietário que perdeu terras é indenizado e o que ganhou as terras adquire sua propriedade. Se não quiser indenizar, aquele que perder as terras tem direito a reclamá-las de volta (art. 1.251, parágrafo único).



O art. 1.251 não deixa margem de dúvida. Aqui, inexistente qualquer conduta humana a imputar responsabilidade. Ainda assim, persiste o dever de indenizar daquele que recebe terras. Não que ele não tenha culpa; ele sequer agiu, não há conduta.

D. Álveo abandonado

- Ocorre quando um rio ou lago que dividia duas propriedades para de correr, seca ou é desviado (art. 1.252)

Não importa se o rio era público ou privado, **traça-se uma linha imaginária ao meio do leito do rio e divide-se a propriedade entre os ribeirinhos**. Ao contrário da formação de ilhas, é irrelevante o fato de o curso ser público ou privado.

E. Construções e Plantações

- Tudo aquilo que se constrói num imóvel pertence, presumivelmente, ao proprietário, pelo princípio do *superficie solo cedit* (art. 1.253)

Nos casos anteriores (formação de ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado), havia acessão de um imóvel em outro. No caso de construções e plantações há acessão de um móvel a um imóvel.



A rigor, até prova em contrário (presunção *juris tantum*), toda construção e plantação foi feita pelo proprietário e à sua custa. Mas, o que ocorre se alguém constrói com materiais de terceiros? Ou se constrói em imóvel alheio com seus materiais? O CC/2002 tratará dessas hipóteses de acessões seguindo duas regras, que valem tanto para as plantações quanto para as construções:

1. Terreno próprio com material alheio: adquire a propriedade do que foi construído, devendo ressarcir o valor dos materiais ao seu dono. Se o proprietário agiu de má-fé, deve indenizar também perdas e danos (art. 1.254)

2. Material próprio em terreno alheio: perde a propriedade sobre o material, pois a acessão ocorrerá em favor do proprietário, mas terá direito de indenização, se agiu de boa-fé (art. 1.255)



No segundo caso, a exceção ocorre quando a construção ou plantação em terreno alheio exceder consideravelmente o valor do terreno no qual foi construído (parágrafo único do artigo). Nessa situação, pela preservação da situação fática e numa ponderação, o que plantou ou edificou adquire a propriedade mediante indenização ao proprietário, fixada judicialmente, se não houver acordo.

Isso cria uma peculiar hipótese de acessão invertida, inversa ou às avessas, contrariando o princípio clássico *superficies solo cedit*. Essa percepção vai ao encontro da visão mais contemporânea de que nem sempre o solo efetivamente é o bem jurídico mais valioso, funcionalizando a propriedade (homenagem ao princípio da função social da propriedade).



Se ambos estavam de má-fé (má-fé recíproca ou bilateral), adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões (art. 1.256). Presume-se – relativamente – a má-fé do proprietário quando o trabalho de construção ou plantação se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Igualmente, a mesma regra se aplica ao caso de não pertencerem os materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio. Nesse caso, prevê o art. 1.257, parágrafo único, **o proprietário das sementes, plantas ou materiais pode cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.**

Situação peculiar ocorre quando se constrói invadindo parcela da propriedade alheia (arts. 1.258 e 1.259). Se a obra ainda estiver em curso, é possível a propositura de ação para impedir a continuidade da obra e/ou demolir o que já foi construído (ação de nunciação de obra nova e ação demolitória).

Porém, se a obra já está construída, o Código prevê os remédios dos artigos mencionados, de modo a evitar a demolição, quando há boa-fé, e além de demolir, penalizar, quando há má-fé.

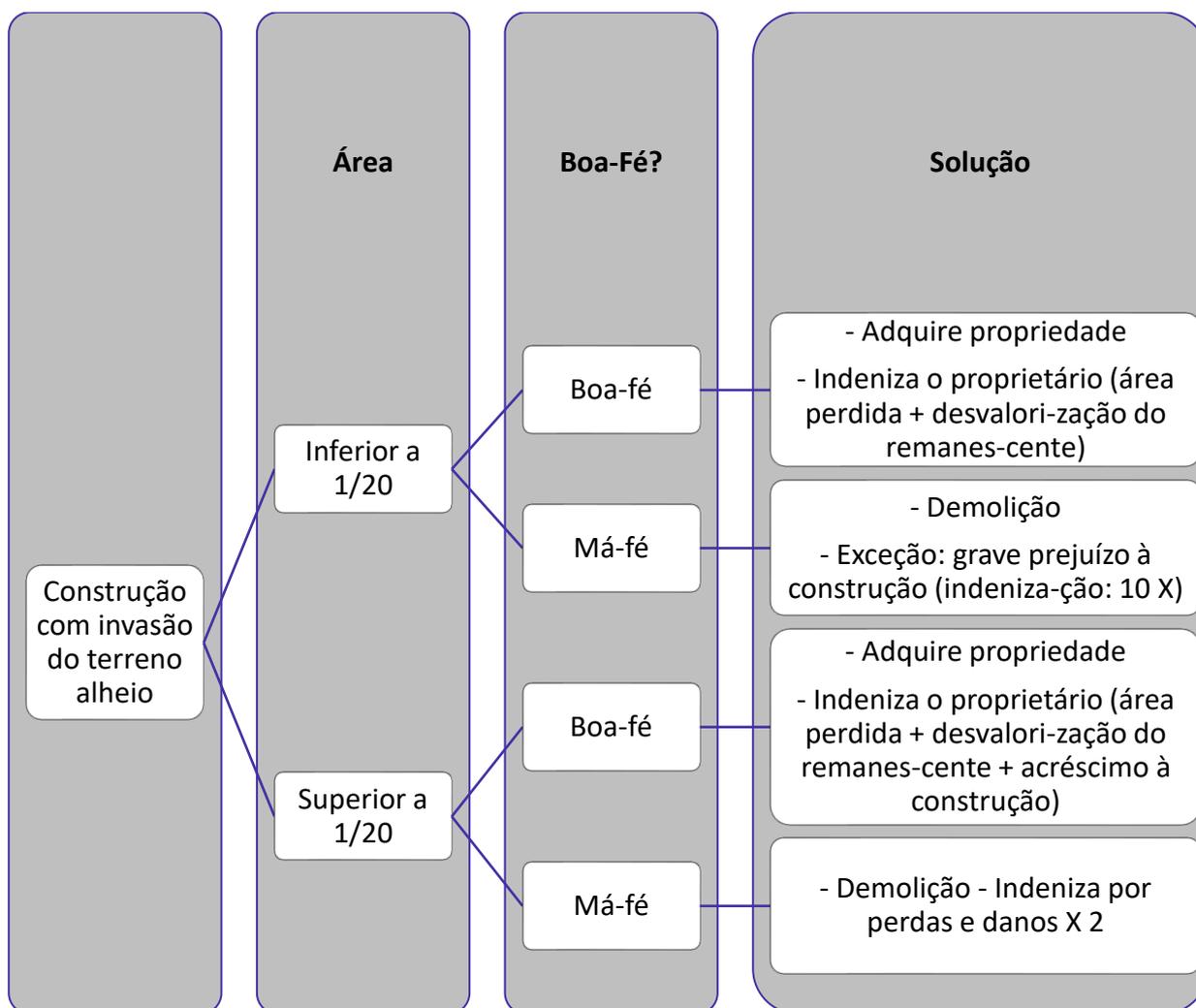
Assim, se o sujeito age de boa-fé, em área inferior a 1/20 do terreno alheio, adquire-lhe a propriedade, se o valor da construção exceder o valor da área perdida. De qualquer forma, deve indenizar pela área perdida e pela desvalorização da remanescente. Se a área for superior a 1/20 do terreno alheio, a pessoa adquire a propriedade. Aqui, a indenização abrange, além do valor da área perdida e da desvalorização do remanescente, o valor que a área invadida acresceu à construção.

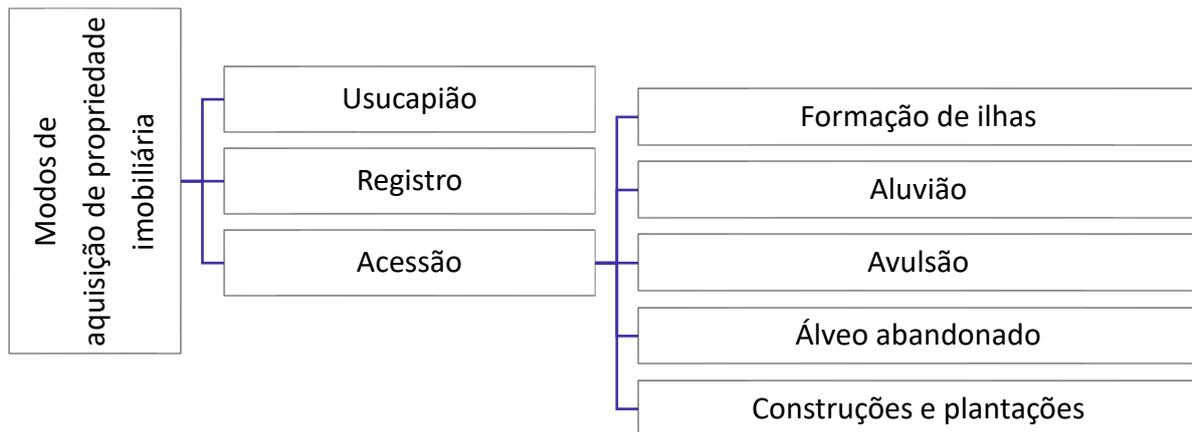
Se agiu de má-fé, em regra, deve-se demolir a construção invasora. No entanto, se a demolição não puder ser realizada sem grave prejuízo para a construção, a resposta muda.

Invadindo-se área inferior a 1/20 da área do vizinho, com construção que exceda o valor da área invadida, adquire a propriedade. No entanto, nesse caso, deve pagar dez vezes o valor mencionado – o valor da área perdida e o valor da desvalorização do remanescente.

Se a área invadida for superior a esse patamar, deve a obra ser demolida. Não só, pois o invasor ainda deve arcar com as perdas e danos havidos, e em dobro, ao proprietário da área invadida.







A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra da lei* com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DA USUCAPIÃO

Art. 1.238. Aquele que, por **quinze anos**, **sem interrupção**, **nem oposição**, possuir como seu um **imóvel**, **adquire-lhe a propriedade**, **independentemente de título e boa-fé**; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo **reduzir-se-á a dez anos** se o possuidor houver estabelecido no **imóvel** a sua **moradia habitual**, ou nele realizado **obras ou serviços** de caráter **produtivo**.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por **cinco anos ininterruptos**, **sem oposição**, **área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares**, tornando-a **produtiva** por seu **trabalho** ou de sua **família**, tendo nela sua **moradia**, **adquirir-lhe-á a propriedade**.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, **área urbana** de **até duzentos e cinquenta metros quadrados**, por cinco anos **ininterruptamente** e **sem oposição**, utilizando-a para sua **moradia** ou de

sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, **por 2 (dois) anos ininterruptamente** e **sem oposição**, posse direta, com exclusividade, sobre **imóvel urbano de até 250m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o **domínio integral**, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por **dez anos**.

Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que **todas** sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que **obstam, suspendem ou interrompem a prescrição**, as quais também se aplicam à usucapião.

SEÇÃO II DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.



§ 1º **Enquanto não se registrar** o título translativo, o **alienante** continua a ser havido como **dono** do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é **eficaz** desde o momento em que se **apresentar o título** ao oficial do registro, e este o **prenotar no protocolo**.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

SEÇÃO III **DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO**

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo;

V - por plantações ou construções.

SUBSEÇÃO I **DAS ILHAS**

Art. 1.249. As **ilhas** que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiras, observadas as regras seguintes:

I - as que se **formarem no meio do rio** consideram-se **acréscimos sobrevindos** aos **terrenos ribeirinhos** fronteiras de **ambas as margens**, na **proporção de suas testadas**, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens **consideram-se acréscimos** aos terrenos ribeirinhos fronteiras desse mesmo lado;

III - as que se formarem pelo desdobramento de um **novo braço** do rio **continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram**.



SUBSEÇÃO II DA ALUVIÃO

Art. 1.250. Os acréscimos formados, **sucessiva e imperceptivelmente**, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, **sem indenização**.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

SUBSEÇÃO III DA AVULSÃO

Art. 1.251. Quando, por **força natural violenta**, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o **dono** deste **adquirirá a propriedade do acréscimo**, se **indenizar o dono do primeiro** ou, **sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado**.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

SUBSEÇÃO IV DO ÁLVEO ABANDONADO

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente **pertence aos proprietários ribeirinhos** das **duas margens, sem que tenham indenização** os **donos dos terrenos** por onde as **águas abrirem novo curso**, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

SUBSEÇÃO V DAS CONSTRUÇÕES E PLANTAÇÕES

Art. 1.253. **Toda construção ou plantação** existente em um terreno **presume-se feita** pelo **proprietário** e à **sua custa**, até que se prove o contrário.

Art. 1.254. Aquele que **semeia, planta ou edifica** em terreno **próprio** com sementes, plantas ou materiais **alheios, adquire a propriedade destes**; mas fica **obrigado a pagar-lhes** o valor, além de responder por **perdas e danos**, se agiu de **má-fé**.

Art. 1.255. Aquele que **semeia, planta ou edifica** em terreno **alheio perde**, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de **boa-fé**, terá direito a **indenização**.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação **exceder consideravelmente o valor do terreno**, aquele que, de **boa-fé**, plantou ou edificou, **adquirirá a propriedade do solo**, mediante pagamento da **indenização** fixada judicialmente, se não houver acordo.

Art. 1.256. Se de **ambas as partes** houve **má-fé, adquirirá o proprietário** as sementes, plantas e construções, devendo **ressarcir** o valor das acessões.



Parágrafo único. **Presume-se má-fé** no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez **em sua presença** e **sem impugnação** sua.

Art. 1.257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O **proprietário** das sementes, plantas ou materiais poderá **cobrar** do proprietário do solo a **indenização** devida, quando **não puder havê-la** do plantador ou construtor.

Art. 1.258. Se a construção, **feita parcialmente em solo próprio**, **invade** solo alheio em **proporção não superior à vigésima parte deste**, **adquire** o construtor de **boa-fé** a **propriedade** da parte do solo invadido, se o **valor da construção exceder** o dessa parte, e responde por **indenização** que represente, também, o **valor da área perdida** e a **desvalorização** da área remanescente.

Parágrafo único. Pagando em **décuplo** as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de **má-fé** **adquire a propriedade** da parte do solo que invadiu, se em **proporção à vigésima parte** deste e o valor da construção **exceder consideravelmente** o dessa parte e **não se puder demolir** a porção invasora **sem grave prejuízo** para a construção.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de **boa-fé**, e a invasão do solo alheio **exceder a vigésima parte** deste, adquire a **propriedade** da parte do solo invadido, e responde por **perdas e danos** que abrangem o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da **área perdida** e o da **desvalorização** da área remanescente; se de **má-fé**, é obrigado a **demolir** o que nele construiu, pagando as **perdas e danos** apurados, que serão devidos **em dobro**.



Capítulo III – Aquisição da propriedade móvel

A aquisição da propriedade mobiliária regula-se pelos arts. 1.260 a 1.274 do CC/2002. Existem vários meios, que podem ser originários e derivados. **São modos de aquisição originários da propriedade mobiliária a ocupação, o achado de tesouro e a usucapião. De outra banda, são modos de aquisição derivados da propriedade mobiliária a especificação, a confusão, a comissão, a adjunção, a tradição e a sucessão.**

Seção I – Usucapião

É de rara aplicabilidade a usucapião de bem móvel, já que, no cotidiano, de baixa utilidade. Para o examinador não é tão interessante trazer questões sobre o assunto porque ele não apresenta muitas possibilidades de confundir você e fazer típicas pegadinhas desnecessárias.

De antemão, deixou claro o legislador, no art. 1.262, que **se aplica à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.**

São duas as singelas hipóteses de usucapião de bem traçadas pelo CC/2002, equivalentes às espécies mais tradicionais de usucapião de bem imóvel: a usucapião ordinária e a usucapião extraordinária.



Primeiro, quanto à usucapião ordinária, prevê o art. 1.260 que **aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante 3 anos, com justo título e boa-fé, adquire a propriedade.** Por outro lado, relativamente à espécie extraordinária, **mesmo que ausente o justo título e a boa-fé, pode a coisa móvel ser usucapida, desde que se possua a coisa por 5 anos,** segundo estabelece o art. 1.261.



| USUCAPIÃO | | | |
|-----------|------------|--------------|----------------|
| | | ORDINÁRIA | EXTRAORDINÁRIA |
| MÓVEL | Requisitos | Comuns | Comuns |
| | | Justo Título | - |
| | | Boa-fé | - |
| | Prazos | 3 anos | 5 anos |



Seção II – Ocupação



Modo de aquisição de coisa móvel abandonada. A coisa móvel sem dono pode ser ocupada, se não existir lei específica que vede esse modo de aquisição, segundo o art. 1.263. É o caso dos veículos, que têm registro próprio a impedir a ocupação (mas não a usucapião). **É o caso pescador que fisga um peixe; há ocupação, nesse caso, independentemente de ele pretender pescar.**

Por fim, friso, mais uma vez, que “achado é roubado”, se a coisa tiver sido perdida (*res perdit*). Possível a ocupação, apenas, nos casos de *res derelictae* (coisa abandonada) e *res nullius* (coisa de ninguém).

Seção III – Achado de tesouro

Pode-se adquirir a propriedade da coisa desde que não seja possível a determinação de sua titularidade, ou seja, sendo coisa imemorial (art. 1.264). Trata-se da aquisição de peculiar *res nullius*, a coisa que, perdida há tanto tempo (*res perdit*), já não tem dono, porque esquecida (*quo non extat memoria rei*).

Se houver dono, deve a ele o tesouro ser entregue; se não, é dividido entre o dono do terreno e o descobridor. Evidentemente, se aquele que acha o tesouro é o próprio dono do terreno, adquire a coisa por inteiro.

Quando a pessoa for contratada para buscar tesouro, o proprietário é dono de todo o achado (art. 1.265). A mesma solução vale para caso ele ache o tesouro no próprio terreno ou tenha sido encontrado o tesouro por terceiro não autorizado a fazer buscas.

Nos casos de tesouros arqueológicos e pré-históricos ou encontrados em águas sob a jurisdição nacional, aplica-se legislação específica. No primeiro caso, segundo o art. 18 da Lei 3.924/1961, deve ser comunicado o achado ao atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, sucessor da extinta Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. No segundo caso, segundo o art. 29 da Lei 7.542/1986, deve o achado ser repassado à Autoridade Naval, que entregará os bens, nacionais ou nacionalizados, aos responsáveis.

Seção IV – Tradição

Já tratei, em linhas gerais, da tradição (*traditio rei*), a entrega do bem, anteriormente. **É pela tradição que, em regra, transmite-se a propriedade, na dicção do art. 1.267 do CC/2002. As exceções ficam por conta dos bens sujeitos a registro, ainda que móveis, como os veículos automotores.**



Não necessariamente a tradição precisa ser faticamente feita. Por vezes, há tradição ficta e por vezes há tradição simbólica. Isso fica claro no parágrafo único do art. 1.267: **“Subentende-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”.**



Ocorre tradição ficta no caso de *constitutum possessorum* (ou constituto possessório, nos termos do art. 1.267), caso, em realidade, de perda da propriedade. Nessa situação, o possuidor em nome próprio se torna possuidor em nome alheio (o exemplo é exatamente do proprietário que aliena a residência e nela continua a morar, a título de locação). Isso ocorrerá por meio da chamada cláusula *constituti*.

De outra banda, pode-se falar em tradição simbólica. Ela ocorre quando se subentende a tradição, como quando o adquirente já está com o bem ou quando o bem passa diretamente de um terceiro para o adquirente, sem que seja necessário primeiro passar ela pelas mãos do proprietário vendedor.

Nesses dois casos há igualmente uma **tradição ficta**. Quando o alienante cede ao adquirente o direito à restituição da coisa em poder de terceiro (caso da bicicleta) há a *traditio longa manu*. Quando o adquirente já está na posse do bem (caso do guarda-sol) há a *traditio brevi manu*. Nessa, o possuidor em nome alheio se torna possuidor em nome próprio. O caso mais comum é o do possuidor (um locatário, por exemplo) que adquire a propriedade do bem sobre o qual detém posse.

A tradição simbólica ocorre quando o bem não é entregue nem fictamente, nem faticamente. Há um símbolo que representa a tradição da coisa. É o que ocorre quando alguém vence um prêmio e recebe, na televisão algo que simboliza essa transmissão de propriedade, como aqueles “cheques-placa” (que servem para mostrar o valor que a pessoa receberá), ou uma maleta transparente com o desenho de barras de ouro.

Por obviedade, não pode o não proprietário que efetuar a tradição transmitir a propriedade, já que não tem ele como alienar a coisa, nos termos do art. 1.268. A exceção fica por conta da coisa que, oferecida ao público, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono. **Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição; trata-se da venda a *non domino*.**

Igualmente, se o negócio jurídico basal for nulo, a tradição não transfere a propriedade, segundo o §2º desse artigo.

Por fim, o direito hereditário é situação de aquisição derivada da propriedade. **A transmissão da propriedade se dá imediatamente após o falecimento, pelo princípio da *saisine*.** Porém, talqualmente eu tratei a respeito dos bens imóveis, trata-se de forma de aquisição da propriedade fictícia.

Seção V – Especificação

Especificação

- Ocorre quando alguém trabalha em matéria-prima alheia, como o artesão que trabalha o mármore alheio, segundo o art. 1.269 do CC/2002

Se for possível restituir a coisa à forma anterior, essa deve ser a solução (art. 1.270), incluindo-se aí indenização. Isso porque, nesse caso, não se criou coisa nova. **Se não for possível, criando-se coisa**



nova, o especificador adquire a propriedade da obra, devendo indenizar o dono da matéria-prima.

Porém, se o especificador agiu de má-fé, adquire a propriedade o proprietário da matéria-prima (§1º). A exceção fica por conta da situação em que o valor agregado pelo especificador supere em muito o valor da matéria-prima (§2º). No entanto, o próprio especificador é igualmente indenizado, se agir de boa-fé.

Seção VI – Confusão, comissão e adjunção

Confusão, Comissão/Comistão e Adjunção

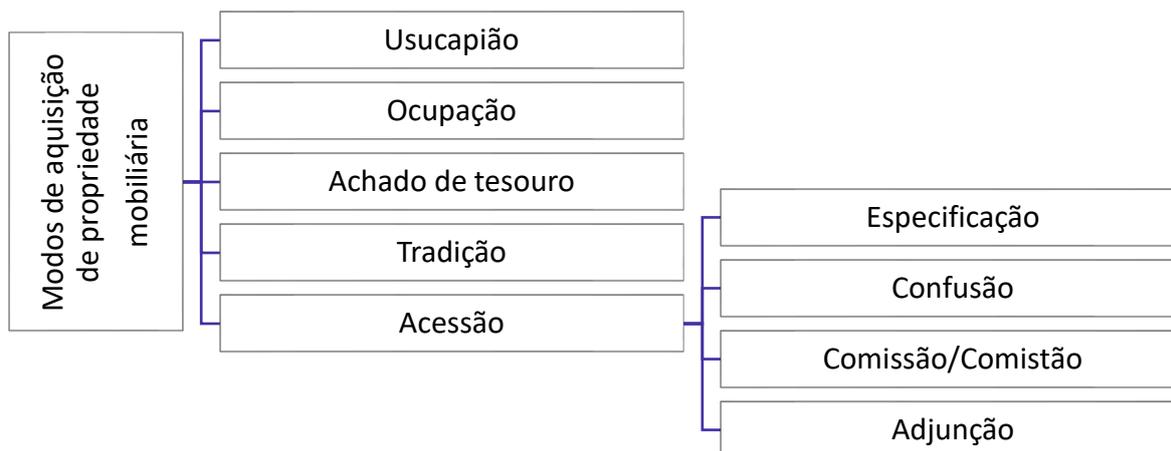
- Essas três figuras trazem em comum a ideia de junção de materiais
- A confusão ocorre quando da mistura de coisas líquidas, como a água e vinho, ou a água e o álcool
- A comissão (comistão) ocorre quando há a mistura de coisas sólidas, como ouro e prata, cimento e areia
- A adjunção se dá pela justaposição de bens, como o selo no papel, ou um carimbo num documento

Primeiro, não confunda a confusão obrigacional com a confusão real! A confusão obrigacional é aquela na qual credor e devedor confundem-se na mesma pessoa. **Confusão real ocorre quando duas coisas líquidas (ou mesmo gasosas) se misturam.**

Se for possível separar as coisas, separam-se (art. 1.272 do CC/2002).

Se houver boa-fé de ambas as partes, não sendo possível observar qual das duas coisas era mais valiosa, estabelece-se um condomínio entre os proprietários, ficando cada um titular de uma fração ideal (§1º). Se uma das coisas puder ser vista como a principal, o proprietário desta adquire a propriedade como um todo, indenizando os demais (§2º). Se houver má-fé, o prejudicado pode escolher entre adquirir a propriedade, ressarcindo o valor do que não é seu, abatendo-se a indenização que lhe é devida, ou renunciar à propriedade, recebendo o ressarcimento (art. 1.273).





A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra da lei* com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DA USUCAPIÃO

Art. 1.260. Aquele que possuir **coisa móvel** como sua, **contínua** e **incontestadamente** durante **três anos**, com **justo título** e **boa-fé**, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.261. Se a posse da **coisa móvel** se prolongar por **cinco anos**, produzirá **usucapião, independentemente de título ou boa-fé**.

Art. 1.262. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO

Art. 1.263. Quem se **assenhorear** de **coisa sem dono** para logo lhe adquire a **propriedade**, não sendo essa ocupação defesa por lei.



SEÇÃO III DO ACHADO DO TESOURO

Art. 1.264. O depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória, será **dividido por igual** entre o **proprietário** do prédio e o que **achar** o tesouro casualmente.

Art. 1.265. O tesouro **pertencerá por inteiro** ao proprietário do prédio, se for **achado por ele**, ou em **pesquisa que ordenou**, ou por **terceiro não autorizado**.

Art. 1.266. Achando-se em terreno aforado, o tesouro será dividido por igual entre o descobridor e o enfiteuta, ou será deste por inteiro quando ele mesmo seja o descobridor.

SEÇÃO IV DA TRADIÇÃO

Art. 1.267. A propriedade das coisas **não se transfere** pelos negócios jurídicos **antes da tradição**.

Parágrafo único. Subentende-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.

Art. 1.268. Feita por **quem não seja proprietário**, a tradição **não aliena a propriedade**, **exceto se a coisa, oferecida ao público**, em leilão ou estabelecimento comercial, for **transferida em circunstâncias tais que**, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, **o alienante se afigurar dono**.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º **Não transfere a propriedade a tradição**, quando tiver por título um negócio jurídico **nulo**.

SEÇÃO V DA ESPECIFICAÇÃO

Art. 1.269. Aquele que, **trabalhando** em **matéria-prima em parte alheia**, obtiver **espécie nova**, desta será **proprietário**, se **não se puder restituir** à forma anterior.

Art. 1.270. Se **toda** a **matéria for alheia**, e não se puder reduzir à forma precedente, **será do especificador** de boa-fé a **espécie nova**.

§ 1º Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a **espécie nova** se obteve de **má-fé**, pertencerá ao **dono da matéria-prima**.

§ 2º Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.



Art. 1.271. Aos prejudicados, nas hipóteses dos arts. 1.269 e 1.270, se ressarcirá o dano que sofrerem, menos ao especificador de má-fé, no caso do § 1º do artigo antecedente, quando irreduzível a especificação.

SEÇÃO VI DA CONFUSÃO, DA COMISSÃO E DA ADJUNÇÃO

Art. 1.272. As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las sem deterioração.

§ 1º Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa com que entrou para a mistura ou agregado.

§ 2º Se uma das coisas puder considerar-se principal, o dono sê-lo-á do todo, indenizando os outros.

Art. 1.273. Se a confusão, comissão ou adjunção se operou de má-fé, à outra parte caberá escolher entre adquirir a propriedade do todo, pagando o que não for seu, abatida a indenização que lhe for devida, ou renunciar ao que lhe pertencer, caso em que será indenizado.

Art. 1.274. Se da união de matérias de natureza diversa se formar espécie nova, à confusão, comissão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273.



Capítulo IV – Perda da propriedade

A perda da propriedade, seja móvel, seja imóvel, pode ocorrer por fato relativo a:

1. Pessoa

- Pela morte natural (real ou presumida)

2. Objeto

- Perecimento da coisa ou pela acessão (art. 1.275, inc. IV)

3. Direito

- Voluntariamente ou contra a vontade do proprietário

Em relação às duas primeiras situações, não há muitas dificuldades, pelo que desnecessário minudenciar. Releva a terceira situação, relativamente ao Direito. Vou analisar a perda da propriedade pelo Direito quanto à vontade de seu dono, se a perda ocorre voluntariamente ou involuntariamente.

1. Modos voluntários:

A. Alienação

- Modo de perda e aquisição concomitante de propriedade (art. 1.275, inc. I)
- Se for bem imóvel, deve o alienante efetuar o registro no Registro de Imóveis para que tenha eficácia (art. 1.275, parágrafo único)

B. Renúncia

- Ato unilateral de declaração explícita de vontade de despojar-se do bem (art. 1.275, inc. II)
- Se for bem imóvel, deve o renunciante efetuar o registro no Registro de Imóveis para que tenha eficácia (art. 1.275, parágrafo único)

C. Abandono

- O sujeito se desfaz, intencionalmente, da coisa sobre a qual detém domínio, tornando a coisa *res derelicta* (art. 1.275, inc. III)
- Segundo o art. 1.276, o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município (se urbano) ou à União (se rural)
Presume-se de modo absoluto a intenção quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais

Apesar de a presunção de abandono ser absoluta (*juris et de jure*), a arrecadação do bem não é automática, porque nem sempre o bem será considerado vago. O Enunciado 597 da VII Jornada de Direito Civil esclarece que **a posse impeditiva da arrecadação é efetiva e qualificada por sua função social.**



Ou seja, não está abandonado o bem que é possuído, efetivamente, e em cumprimento à função social da propriedade, por outrem. Essa pessoa, portanto, poderá usucapir o bem, a despeito de ele ter sido abandonado por outrem.

Seja pela literalidade do art. 1.276 (presunção absoluta de abandono), seja pela vertente doutrinária e do CJF (presunção relativa de abandono), não deixa dúvida o Enunciado 242 da III Jornada de Direito Civil que **a arrecadação depende do devido processo legal**, em ampla dilação probatória num procedimento que assegura a ampla defesa e o contraditório, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse.

A Lei 13.465/2017 complementa esse dispositivo. O art. 64, §1º, determina a arrecadação depois de 5 anos de tributos inadimplidos. Passados esses 5 anos, o bem é considerado abandonado e, então, 3 anos depois, pode ser arrecadado pelo Município (imóveis urbanos) ou pela União (imóveis rurais).

Se o proprietário abandonar expressamente o imóvel, ele será considerado vago e pode ser arrecadado, 3 anos depois (art. 1.276 do CC/2002). Se o proprietário abandonar o imóvel, deixando de satisfazer os ônus fiscais, por 5 anos (art. 64, §1º, da Lei 13.465/2017), ele será considerado vago e pode ser arrecadado, 3 anos depois (art. 1.276 do CC/2002).

Num ou noutro caso, exige-se que o Poder Público comprove o tempo de abandono e de inadimplência fiscal (art. 64, §2º, inc. II, da Lei 13.465/2017), bem como a notificação do titular do domínio para que apresente eventualmente impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação (inc. III do referido dispositivo). A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação, dispõe o §3º do art. 64.



2. Modos involuntários:

A. Desapropriação

- Regulamentada pelo Direito Administrativo (art. 1.275, inc. V)

B. Arrematação

- Perda judicial da propriedade pela alienação em hasta pública

C. Adjudicação

- Perda judicial da propriedade pelo próprio exequente

D. Implemento de condição resolutive

- Como mostrarei melhor na propriedade resolutive

E. Perdimento

- Bens que servem para ressarcir dano ao Erário

F. Requisição

- Em tempos de guerra para uso do Estado

Como se trata de institutos típicos de Direito Administrativo e de Direito Processual Civil, em regra, não vou analisá-los. Quanto à desapropriação, trato, ao longo da aula, a respeito da desapropriação prevista no art. 1.228, §4º, a “desapropriação judicial privada por posse-trabalho”. De igual modo, verso sobre o implemento da condição resolutive quando trato da propriedade resolúvel.

São esses os dois modos involuntários de perda da propriedade que interessam estritamente ao Direito Civil: “desapropriação judicial privada por posse-trabalho” (art. 1.228, §§ 4º e 5º) e resolubilidade da propriedade imobiliária (arts. 1.359 e ss.). Os demais modos de perda involuntária interessam a ramos outros, irrelevantes aqui.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.



Vamos lá!

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, **perde-se a propriedade**:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por **desapropriação**.

Parágrafo único. Nos casos dos **incisos I e II**, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão **subordinados** ao **registro do título transmissivo** ou do **ato renunciativo** no **Registro de Imóveis**.

Art. 1.276. O **imóvel urbano** que o proprietário **abandonar**, com a intenção de **não mais o conservar** em seu patrimônio, e que se **não encontrar na posse de outrem**, poderá ser **arrecadado**, como bem vago, e passar, **três anos depois**, à propriedade do **Município** ou à do **Distrito Federal**, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O **imóvel** situado na zona **rural**, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser **arrecadado**, como bem vago, e passar, **três anos depois**, à propriedade da **União**, onde quer que ele se localize.

§ 2º **Presumir-se-á de modo absoluto** a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, **deixar** o proprietário de **satisfazer os ônus fiscais**.

VII Jornada de Direito Civil

Enunciado 597: A **posse impeditiva** da arrecadação, prevista no art. 1.276 do Código Civil, é **efetiva e qualificada** por sua função social.

Lei 13.465/2017

Art. 64. Os **imóveis urbanos** privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio **ficam sujeitos à arrecadação** pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º **A intenção** referida no caput deste artigo **será presumida** quando o **proprietário, cessados os atos de posse** sobre o imóvel, **não adimplir os ônus fiscais** instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, **por cinco anos**.



Capítulo V – Direitos de vizinhança

Os direitos de vizinhança regulam as relações entre “direitos reais” de imóveis contíguos, devido à proximidade geográfica entre eles. **Objetiva-se garantir utilização adequada dos bens, bem como convivência pacífica entre os vizinhos.** O direito de vizinhança é uma limitação ao direito de propriedade.

ESCLARECENDO!



Os vizinhos, porém, não se limitam aos confinantes, às propriedades contíguas, aos “vizinhos de porta”. Os vizinhos abrangem todos os que se localizam nas proximidades.

Seção I – Uso anormal da propriedade

O uso normal é aquele considerado tolerável e habitual no que concerne ao proprietário quanto à utilização de seus bens. Mas, quando é que o uso normal transborda em abuso, em uso anormal? Deve haver um confronto proporcional entre o uso normal e adequado e o uso normal e nocivo da propriedade.



Assim, qualquer uso anormal, aquele que foge dos padrões de normalidade e tolerabilidade já predispostos nas relações de vizinhança, será considerado nocivo. O mau uso da propriedade, desta feita, dá-se pela prática de atos abusivos ou excessivos.

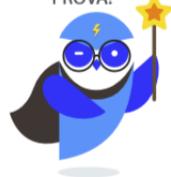
INDO MAS FUNDO!



Os atos excessivos são aqueles realizados com finalidade legítima, mas que causam dano anormal. Já os atos abusivos (abuso de direito ou ato emulativo) são aqueles nos quais o proprietário pratica em frustração à destinação socioeconômica, gerando prejuízo ao vizinho. De qualquer forma, analisam-se as condutas objetivamente, sem se perquirir sobre dolo/culpa, ou sobre a origem da titularidade do direito real que dá base para o conflito.

Estabelece o art. 1.277 **que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.**

ESTA CAI NA PROVA!



No entanto, prevê o art. 1.278 **não prevalece essa possibilidade ao proprietário ou ao possuidor quando as interferências forem justificadas por interesse público**, caso em que o causador das interferências pagará ao vizinho indenização cabal. Extrai-se desse dispositivo que as regras sobre vizinhança não se restringem aos proprietários, mas também aos possuidores, pois estes também podem atuar, tomando as medidas necessárias à violação dos 3S (segurança, sossego e saúde).

Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, pode o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis, estampa o art. 1.279. É o caso das baladas, das quais se exigem a instalação de portas duplas para abafar os ruídos, ou de instalações que emitem gases, exigindo-se a instalação de filtros de ar.



Na hipótese de um imóvel estar em ruínas, o art. 1.280 apregoa que o **proprietário ou possuidor tem direito de exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou reparação dele quando ameace ruína.**

Pode o prejudicado, assim, manejar uma ação de obrigação de fazer (reparar) ou não fazer (não sobrecarregar o edifício ou não mexer na estrutura), por aplicação do art. 497 do CPC/2015. Em casos mais extremos, pode se valer mesmo de uma ação de nunciação de obra nova – no caso de obra ainda em curso que ameace ruína – ou uma ação demolitória – no caso de obra já concluída que ameace ruína.

Além disso, o proprietário pode exigir garantias, reais ou fidejussórias, sobre os eventuais danos causados, segundo o art. 1.281, por meio de uma ação de dano infecto. Friso que as ações de nunciação de obra nova, demolitória e de dano infecto seguem o procedimento comum do CPC/2015, dada a derrogação dos dispositivos do CPC/1973 a respeito.

Seção II – Árvores limítrofes



Sobre as árvores limítrofes há a previsão do art. 1.282 de que **a árvore cujo tronco estiver na linha divisória presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.** Assim, se uma árvore estiver exatamente sobre a “fronteira” dos nossos imóveis, ela pertence a nós, em condomínio.

Se as raízes e os ramos de árvores ultrapassarem a estrema do prédio vizinho poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido (art. 1.283 do CC/2002).

Por fim, quanto aos frutos caídos de árvore do terreno vizinho, o art. 1.284 estabelece que eles pertencerão ao dono do solo onde caíram. Ou seja, ainda que eu não seja o proprietário do bem principal, a árvore, serei proprietário do bem acessório, os frutos, desde que caiam eles sobre o meu terreno. **Excepciona-se o princípio da gravitação jurídica (*accessorium sequitur principale*) e se valoriza o princípio de que o que se agrega ao solo ao proprietário pertence (*superficies solo cedit*).**

Seção III – Passagem forçada



Quanto à passagem forçada, o art. 1.285 esclarece que **o dono do prédio que não tiver acesso à via pública (imóvel encravado) poderá, mediante pagamento de indenização, reclamar passagem ao outro (imóvel serviente).**

Isso ocorre, segundo o §2º, mesmo quando o imóvel tinha passagem e, posteriormente, a perdeu, por alienação parcial do prédio. Mesmo quando já havia previamente à alienação passagem forçada através de imóvel vizinho, deve ele tolerar a passagem, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

Mas, como estabelecer qual dos vizinhos estabelecerá a passagem, em caso de pluralidade de possibilidades? O §1º do artigo diz que **será obrigado aquele que tem mais facilidade para dar a passagem,** em acordo com o princípio da menor onerosidade.



Por fim, **tenha cuidado para não confundir a passagem forçada com a servidão**. Como é obrigatória, inexistindo opção ao imóvel encravado, a passagem forçada gera o dever de indenizar; como a servidão é facultativa, existindo opção ao imóvel, mas a servidão facilita o acesso, não há dever de indenizar (mas é possível haver pagamento, como nos casos de servidão de vista).

Seção IV – Passagem de cabos e tubulações

O proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente oneroso, segundo regra do art. 1.286 do CC/2002. Trata-se, em realidade, da passagem forçada, tanto é que muitos autores chamam essa categoria de passagem forçada de cabos e tubulações.

Segundo o parágrafo único, pode o proprietário do imóvel serviente exigir que a passagem se dê do meio menos gravoso e, posteriormente, que a remoção se dê à custa do beneficiado. Novamente, o princípio da menor onerosidade, aqui complementado pela perspectiva tecnológica. Assim, se o cabo ou tubulação for desnecessário, com o passar do tempo, pode ser retirado, e quem arcará com seus custos é o imóvel beneficiário desses cabos ou tubulações.

Além disso, prevê o art. 1.287 que **se as instalações oferecerem grave risco, fica facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança**.

Seção V – Águas



Em conformidade com o art. 1.288, o dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo.

A passagem de águas não gera dever de indenizar, pelo que o proprietário do imóvel inferior tem de suportar o recebimento das águas advindas do imóvel superior. No entanto, a propriedade inferior não pode ser inutilizada, pelo que a passagem deve ser feita da maneira menos invasiva, de acordo com o princípio da menor onerosidade, mais uma vez.

Além disso, segundo o disposto no art. 1.289, quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou lhe indenize o prejuízo que sofrer. No entanto, novamente, segundo o parágrafo único, pode ele exigir que a passagem se dê do meio menos gravoso.

De acordo com os arts. 1.290, 1.291 e 1.292, o **proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio para satisfazer as necessidades de seu consumo**. Ele ainda não pode impedir ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores, nem as poluir.



Pode-se também, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

Como a regra vista anteriormente, ao proprietário prejudicado, esclarece o §1º do art. 1.293, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

Houve erro ortográfico na aprovação do *caput* do art. 1.293. A falta de uma vírgula desfigurou todo esse dispositivo. Depois de considerável, deveria haver uma vírgula, de modo que **o sentido correto seria que eu posso receber as águas para as primeiras necessidades da vida (beber água), bem como receber as águas à indústria e à agricultura, desde que isso não cause prejuízo considerável.**



O sentido é totalmente diferente. Por isso, segundo o Enunciado 245 da III Jornada de Direito Civil, embora omissivo acerca da possibilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins industriais ou agrícolas, o art. 1.293 não exclui a possibilidade de canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização aos proprietários prejudicados.

O aqueduto deve ser construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos (princípio da menor onerosidade). Quem o construirá? O beneficiário, que também deve arcar com as despesas de conservação. Se a canalização atravessar áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais, pode o proprietário prejudicado exigir que seja subterrânea a canalização.

Mesmo em havendo o aqueduto, podem os proprietários cercar e construir sobre o imóvel, sem prejuízo para a sua segurança e conservação. Os proprietários dos imóveis podem usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida, prevê o art. 1.295.

Igualmente, em havendo no aqueduto águas supérfluas, outros podem canalizá-las, da mesma forma, e **mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.**

Por conta dessas peculiaridades, o parágrafo único do art. 1.296 traz um peculiar direito de preferência. Estabelece o dispositivo que **têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto em relação a terceiros.**

Seção VI – Limites entre prédios e do direito de tapagem



O art. 1.297 dá ao **proprietário a prerrogativa de cercar, murar ou tapar seu prédio. A presunção (relativa) é de que as divisórias são de propriedade de ambos os proprietários vizinhos, até prova em contrário. Por isso, sendo os muros divisórios em comum (sejam por presunção ou não), ambos os proprietários devem repartir as despesas.**

Caso os confinantes não concordem com o preço da obra, será o valor arbitrado pericialmente, arcando ambos com a perícia, estabelece o art. 1.329. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Porém, o §3º excepciona a regra geral de divisão de custos entre os proprietários dos terrenos limítrofes quanto à tapagem. Estabelecendo a norma que a **construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas**. Trata-se, por exemplo, de telas para proteção contra aves ou um mata-burros (espécie de treliça coloca no chão, à semelhança de uma ponte, que impedem a fuga de gado).

Se os tapumes são plantas, sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários. A norma do §2º estabelece, assim, certa proteção ambiental, contrariamente à maioria das regras de direito das coisas do CC/2002, que claramente ignora o meio ambiente.

Além disso, a segunda parte do art. 1.297 estabelece que o proprietário pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas. Trata-se do **fundamento da ação demarcatória**, prevista nos arts. 574 e ss. do CPC/2015.

De outra banda, o art. 1.298 do CC/2002 estabelece que se forem confusos os limites, se determinarão eles de conformidade com a posse justa. Não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

Seção VII – Direito de construir

Em regra, é livre a edificação no terreno (art. 1.299), desde que se limite no interesse dos vizinhos e pela ordem pública. O CC/2002, no entanto, **estabelece uma série de “pequenos limites” às construções**.

Primeiro, **deve-se construir de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho. Trata-se de vedação ao estilicídio**. Se for necessário, segue-se a disciplina das águas, vista anteriormente.

De modo a se proteger a privacidade dos proprietários, o art. 1.301 prevê que não se pode abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio (1,5m) do terreno vizinho. **A exceção fica por conta das aberturas para luz ou ventilação, não maiores de 10cm de largura por 20cm de comprimento e construídas a mais de 2m de altura de cada piso**. Nesses casos, não incidem as restrições.



No entanto, o próprio CC/2002 estabelece certa “tolerância” ao descumprimento dessas regras, novamente com base na privacidade. Como? Dando prazo ao proprietário para reclamar da invasão de sua privacidade. **No prazo de ano e dia após a conclusão da obra, pode o vizinho exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio (ação demolitória)**. Escoado



o prazo, não pode, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no art. 1.301, nem impedir ou dificultar o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.



De qualquer forma, em se tratando de vãos ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, **o vizinho pode, a qualquer tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro (direito de alteamento), ainda que vede a claridade incidente sobre o imóvel do outro.** É a “punição” por ter violado a regra do art. 1.301.

Por outro lado, pela previsão do art. 1.303, **na zona rural não se permite levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.** Mais simples, essa regra não tem exceções, nem para sacadas, aberturas de ventilação ou qualquer outra coisa. São três metros e ponto.

Outro elemento relevante quanto ao direito de construir se relaciona com a possibilidade de se utilizar do muro ou parede do terreno vizinho nas próprias edificações, a “parede-meia” ou “oitão”. Inicialmente, o CC/2002 deixa claro que a utilização do direito de travejamento ou de madeiramento depende da permissão local, qual seja o Plano Diretor.

Em sendo permitida a “servidão de trave” (ou ainda *de tigni immittendi*), **pode o vizinho se utilizar da parede-meia do vizinho, desde que a parede/muro suporte a nova construção. Ainda assim, de maneira a evitar enriquecimento sem causa, o art. 1.304 o obriga a embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.**



Estando a parede-meia em condomínio – necessário –, **o condômino pode a utilizar até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali pretende fazer.**

Mesmo estando já feita a divisória, **pode qualquer dos confinantes a elevar (direito de alteamento). Se necessário for, pode também a reconstruir, para que se suporte a elevação.** Nesse caso, o que construiu vai arcar com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada (art. 1.307).

De qualquer forma, não pode o vizinho, sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto, nem encostar na parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho. **A exceção fica por conta de chaminés ordinárias e os fogões de cozinha,** esclarece o art. 1.308, parágrafo único.



Já quanto ao deslocamento de terra, não se permite a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias. **A despeito das cautelas tomadas, o proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer,** não deixa margem de dúvida o parágrafo único do art. 1.311.

Em regra, não preciso permitir que outros particulares acessem minha propriedade. No entanto, o art. 1.313 enumera **duas situações nas quais o proprietário ou ocupante do imóvel é**

obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio (direito de penetração). Em ambos os casos, necessário prévio aviso. Quando pode ele adentrar no terreno alheio?

Uso temporário

- Quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório

Apoderamento das coisas suas

- Inclusive animais que aí se encontrem casualmente. Mas, uma vez entregues as coisas buscadas, pode-se impedir sua entrada no imóvel

No primeiro caso, há um direito de tolerância, para quando o vizinho precisa, por exemplo, limpar a calha que fica no muro ou cortar os galhos de sua árvore que invadem o imóvel vizinho. No segundo caso, há um direito de apoderamento, como no caso em que o vizinho chuta uma bola que cai no terreno do vizinho. Em qualquer um dos casos, **se do exercício do direito supra assegurado provier dano, tem o prejudicado direito a ressarcimento, ou seja, a tolerância é para a penetração que não causa dano.**

Por fim, deixa claro o art. 1.312 que **todo aquele que violar as proibições estabelecidas anteriormente é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.**



Aberturas próximas ao terreno vizinho (art. 1.301)

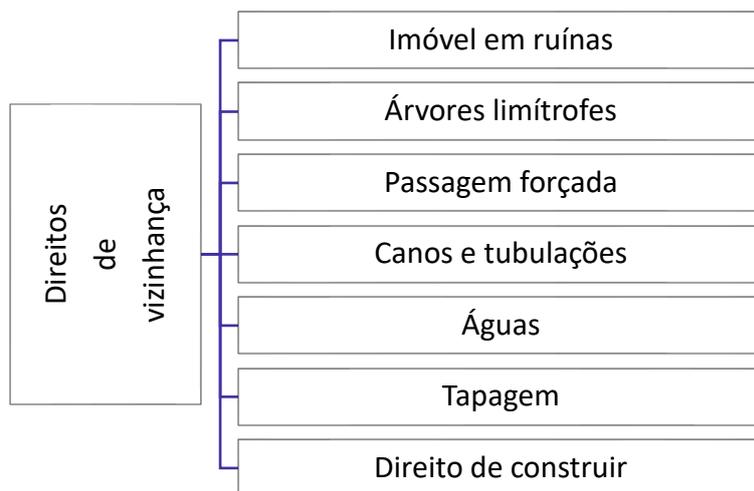
Edificações em terreno rural (art. 1.303)

Limite de "invasão" do terreno alheio com o muro (art. 1.305)

Uso do muro divisório (arts. 1.306, 1.307 e 1.308)

Necessidade de muro de arrimo nas obras (art. 1.311)

Uso temporário do imóvel alheio para reparos (art. 1.313)



A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

SEÇÃO II DAS ÁRVORES LIMÍTROFES

Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

Art. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

SEÇÃO III DA PASSAGEM FORÇADA

Art. 1.285. O dono do prédio que **não tiver acesso** a via pública, nascente ou porto, pode, mediante **pagamento de indenização** cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

SEÇÃO IV DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES

Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é **obrigado a tolerar a passagem**, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

Parágrafo único. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.

Art. 1.287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

SEÇÃO V DAS ÁGUAS

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é **obrigado** a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

III Jornada de Direito Civil

Enunciado 245: Embora omissivo acerca da possibilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins industriais ou agrícolas, o art. 1.293 não exclui a possibilidade de canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização aos proprietários prejudicados.

§ 1º - Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.



§ 2º O proprietário prejudicado **poderá exigir que seja subterrânea** a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.

SEÇÃO VI DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DO DIREITO DE TAPAGEM

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e **pode constranger** o seu **confinante** a proceder com ele à **demarcação entre os dois prédios**, a **aviventar rumos apagados** e a **renovar marcos destruídos ou arruinados**, repartindo-se **proporcionalmente** entre os interessados as respectivas **despesas**.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, **pertencer a ambos os proprietários** confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

SEÇÃO VII DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É **defeso** abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, **a menos de metro e meio do terreno vizinho**.

§ 1^o As **janelas** cuja **visão não incida** sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, **não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros**.

§ 2^o As disposições deste artigo **não abrangem as aberturas para luz ou ventilação**, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O **proprietário** pode, no lapso de **ano e dia após a conclusão da obra**, **exigir** que se **desfaça** janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; **escoado o prazo, não poderá**, por sua vez, **edificar** sem atender ao disposto no artigo antecedente, **nem impedir**, ou **dificultar**, o escoamento das águas da goteira, **com prejuízo para o prédio vizinho**.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que **primeiro construir**, pode assentar a **parede divisória até meia espessura** no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.



Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior **não abrange** as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.



Capítulo VI – Condomínio geral

ATENÇÃO
DECORE!



O que é o condomínio? O condomínio se verifica quando um objeto é titularizado por mais de um sujeito, havendo divisão dos sujeitos, mas indivisão do objeto. Essa indivisão do objeto fica claramente disposta no art. 1.314, que estabelece as bases do condomínio.

O condomínio é, como eu disse anteriormente, a secessão da propriedade no espaço, horizontalmente. O direito de propriedade, “pleno e absoluto” do *Code civil des Français* sofre uma autorrestrrição espacial, em profundidade.

O condomínio, portanto, encerra uma pluralidade de proprietários na unicidade do objeto. Trata-se de uma hipótese de copropriedade, talqualmente a comosse. **Fique atento! Não estou tratando do condomínio edilício, espécie. Aqui, trato do gênero, do condomínio que mostra a situação de copropriedade ou condomínio, na qual todos possuem direitos iguais,** sendo mais comum no direito real da propriedade, mas pode ocorrer em outros, como o usufruto.



Há, entre os sujeitos, uma situação de comunhão de um mesmo direito sobre uma mesma coisa, pelo que cada um deles **pode exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a posse, alhear a parte ideal ou gravá-la.** Porém, prevê o parágrafo único do art. 1.314, nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

O dispositivo adota a chamada teoria da propriedade integral ou total. Entende-se que os condôminos, ou coproprietários, são titulares da propriedade sobre toda a coisa, têm todos as figuras parcelares da propriedade para si e contra terceiros. A única autolimitação no condomínio é o direito do outro condômino ou coproprietário, na medida de suas cotas.

No entanto, não se deve tratar de indivisão patrimonial quando se visualiza uma pessoa jurídica, dado que ela, apesar de formada pelo patrimônio de diversas pessoas naturais, é autônoma e distinta. Igualmente, não se verifica comunhão quando os direitos dos sujeitos não são harmônicos, mas se excluem mutuamente, como na pluralidade de hipotecas, em que vários credores hipotecários não possuem condomínio, mas se excluem no momento da execução da garantia real.

São duas as fontes da comunhão. Ou seja, classifica-se o condomínio quanto à origem:

A. Vontade das partes (condomínio voluntário)

- Em regra, estabelece-se por contrato, mas pode originar-se por ato unilateral (como por testamento)

B. A lei (condomínio legal)

- Que se subdivide em:



1. Condomínio forçado

- Ocorre por força inevitável do estado da coisa, como, por exemplo, os tapumes (cercas etc.), formação de ilhas, comistão, confusão e adjunção etc.

2. Condomínio incidental

- Resulta das circunstâncias, dos fatos, como no caso da abertura da sucessão hereditária, por exemplo

O condomínio voluntário, ou convencional, se verifica quando, por exemplo, eu e você compramos um carro ou uma casa, conjuntamente, para posterior venda, como forma de investimento. O condomínio incidental, incidente ou eventual, tem origem em motivos estranhos aos condôminos. Já o condomínio forçado, ou necessário, é inevitável ante a indivisibilidade da coisa.

São duas as modalidades do condomínio:

A. *Pro diviso* (divisível)

- Na verdade, não se trata de condomínio propriamente dito, mas há apenas uma aparência. Isso porque cada condômino possui direito sobre parte certa e determinada da coisa, como no caso da parte individual do condomínio edilício (fração real).
- Há, portanto, condomínio de direito, mas não de fato. Por isso, o condomínio *pro diviso* tende à extinção, com o tempo

B. *Pro indiviso* (indivisível)

- Aqui, os titulares do direito não possuem direito sobre parte certa e determinada, mas sobre o todo, como no caso da parte comum no condomínio edilício, ou no caso de um condomínio de um veículo (fração ideal)
- No condomínio *pro indiviso*, a indivisibilidade é de direito e de fato, dificultando a extinção da situação condominial

No caso do condomínio edilício é fácil notar isso; como é que eu consigo extinguir o condomínio, relativamente à área comum? Imagine a aquisição de todo ele por uma mesma pessoa, que lá instala uma sociedade empresarial só, que ocupa o prédio todo. Isso, porém, é bastante incomum.

O condomínio extingue-se em duas hipóteses:



A. Alienação

- A alienação voluntária só não extingue o condomínio quando a unanimidade dos condôminos resolver que ele se mantém

B. Divisão

- Quando a coisa é divisível, opera-se a partilha do bem, que torna cada fração ideal em parte real

Assim, posso passar à análise das espécies de condomínio geral, o voluntário e o legal, bem como às espécies mais peculiares, o condomínio edilício e o condomínio de lotes.

Seção I – Condomínio voluntário

Em linhas gerais, cabe a você lembrar que, em regra, tudo o que ocorre num condomínio deve ser **partilhado entre os condôminos, tanto em relação a despesas** (arts. 1.315 e 1.318) **quanto aos ganhos** (art. 1.319), e aos frutos (art. 1.326), sempre na proporção dos quinhões (arts. 1.315 e 1.326). Lembrar disso é meio caminho andado e evita o “decoreba” de muitas normas.

Em relação às despesas, porém, nos termos do art. 1.316, pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal (direito de renúncia). Se os demais condôminos assumirem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem. Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum é dividida.

Ainda, de acordo com o parágrafo único do art. 1.315, **presumem-se (relativamente) iguais as partes ideais dos condôminos, se nada tiver sido estipulado**. Por isso, segundo o art. 1.317, quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum (presunção *juris tantum*).

ESCLARECENDO!



Contudo, se não há solidariedade, como fica a cobrança da despesa autorizada por um condômino? Conforme o art. 1.318, **as dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante, mas terá esta ação regressiva contra os demais**.

Complementando essa regra, cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que causou. Exemplificando, se eu e você somos donos de um imóvel e eu, vendo uma goteira, contrato um encanador, o encanador cobra a totalidade do débito diretamente de mim. Isso porque, a rigor, ele sequer sabe que a coisa está sujeita à restrição condominial e, em vista do princípio da relatividade dos efeitos do contrato, sou eu o devedor.

Eu, porém, terei direito de cobrar de você metade do valor que gastei com esse conserto, regressivamente. De igual modo, se eu recebo o aluguel do bem, porque o locatário assinou o contrato diretamente comigo,

devo eu repassar a você a metade do valor que recebo. Por fim, igualmente, a mesma lógica vale no caso de danos.

Em sendo possível a divisão (coisa divisível), a todo tempo pode o condômino exigir a secessão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. **Não obstante, podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum (indivisão convencional) por prazo não superior a 5 anos, suscetível de prorrogação. Exceção ocorre com a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador, que não pode exceder a 5 anos, em todo caso.**

Mesmo havendo prazo de indivisão, a requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo, prevê o §3º do art. 1.321.

Ao contrário, sendo impossível a divisão (coisa indivisível) e se nenhum dos condôminos quiser adjudicá-la, indenizando os outros, será ela vendida e repartido o valor recebido. **Prefere-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.**

Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realiza-se uma licitação entre estranhos. Antes de adjudicada a coisa ao estranho que ofereceu maior lance, procede-se à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem oferecer melhor lance. Prefere-se, em condições iguais, o condômino ao estranho, tanto na venda, quanto na locação, na dicção dos arts. 1.322, parágrafo único, e art. 1.323.

Quanto à administração, os arts. 1.323 e 1.324 estabelecem que **a maioria delibera sobre a administração da coisa comum. A maioria também escolhe o administrador, que pode, inclusive, ser estranho ao condomínio, funcionando na qualidade de representante comum**, presumivelmente.

Essa maioria não é numérica, no entanto, mas baseada nos quinhões (art. 1.325). Exige-se votação por maioria absoluta, vinculando os demais (§1º). Não alcançada a maioria, decide o juiz, a requerimento de qualquer dos condôminos.

No mais, na dicção do art. 1.321, aplicam-se à divisão do condomínio as regras de partilha de herança, previstas nos arts. 2.013 a 2.022 do CC/2002. Além dessas regras, aplica-se também a disciplina do CPC/2015, quanto à ação de divisão prevista nos arts. 588 e ss.

Seção II – Condomínio necessário



O art. 1.327 prevê a existência de condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas. **Esse condomínio se regula tanto pelas regras “dos limites entre prédios e do direito de tapagem” (arts. 1.297 e 1.298) quanto pelas regras “do direito de construir (arts. 1.304 a 1.307).** Assim, se edifico um muro divisório entre nossos terrenos, há um condomínio entre nós relativamente a esse muro.

Como tenho direito a estremar meu imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tenho igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, estabelece o art. 1.328. Por isso, tenho direito de embolsar metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado.

Se você não concordar no preço da obra, será este arbitrado judicialmente por peritos, às expensas de ambos os confinantes. O art. 1.329 prevê a ação de fixação de preço de tapagem ou de edificação divisória. Isso visa a impedir que um proprietário faça uma obra faraônica de divisão e queira que o vizinho lhe indenize pela metade do que pagou.

Por fim, **qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.** O art. 1.330, assim, restringe que o renitente em pagar a obrigação *propter rem* que possui, de se valer dos bônus dela. Não aceitar os ônus, mas pretender os bônus é comportamento inaceitável, conseqüentemente.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

SUBSEÇÃO I DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. **Nenhum** dos condôminos pode **alterar a destinação da coisa comum**, nem dar **posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.**

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. **Presumem-se iguais** as **partes ideais dos condôminos.**

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por **prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior**.

§ 2º **Não poderá exceder de cinco anos** a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

SUBSEÇÃO II DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que podrá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.



§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.



Capítulo VII – Condomínio edilício

Seção I – Disposições gerais

Se o condomínio estabelece a copropriedade sobre uma única coisa, ao se visualizar uma pluralidade de pessoas numa unicidade de coisas, o condomínio edilício segue o mesmo padrão. A diferença, porém, reside em como se analisam as relações entre os coproprietários. Se no condomínio geral os condôminos são titulares da coisa toda, o condomínio edilício parte de outra premissa.

Prevê o art. 1.331 que **pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos**. Ou seja, o condomínio edilício fica a meio caminho entre o direito real de propriedade e o condomínio geral.



De qualquer forma, **não se restringe o condomínio edilício apenas ao condomínio vertical, ou condomínio em edificações, mas também ao condomínio horizontal, ou condomínio de edificações**. Igualmente possível a cumulação de ambos, um condomínio horizontal composto por prédios de condomínio (vertical).



Quanto à distinção entre partes comuns e partes exclusivas, o §1º do art. 1.331 prevê que **as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva**. Por isso, essas as partes exclusivas, individuais, privativas ou autônomas podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, sem qualquer direito de preferência aos demais condôminos.

A exceção fica por conta das vagas de garagem. Elas não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, em regra. Podem, porém, se houver autorização expressa na **Convenção de condomínio** (art. 1.331, §1º). Sendo possível a locação a estranhos, ainda assim o art. 1.338 dá preferência aos condôminos, em condições iguais, evidentemente.

As partes comuns ou coletivas não podem ser alienadas separadamente, ou divididos (§2º). O §5º do art. 1.331, porém, permite que na escritura de constituição do condomínio disponha-se de maneira inversa, tornando-se, assim, a cobertura privativa. Veja que, **comum ou privativo, ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores**, prevê o art. 1.344.

As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve. O art. 1.340 parte de um critério funcional, ou seja, se a função dele da área não é comum de fato, ela é tida por exclusiva.

As partes comuns corresponderão a uma fração ideal. Assim, **o titular de uma unidade autônoma terá, além da área de sua própria unidade, uma fração ideal sobre a área comum**. Cada unidade tem como parte inseparável, uma fração ideal o solo e nas outras partes comuns, estabelece o §3º



do art. 1.331. A fração deve ser identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

O art. 1.339 afasta qualquer dúvida a respeito da conexão entre a propriedade exclusiva e a propriedade comum. Isso porque **os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.** Por isso, é proibido alienar ou gravar os bens em separado, aduz o §1º.

Pode o condômino alugar e alienar sua vaga de garagem a outro condômino? Sim, livremente. Pode o condômino alugar e alienar sua vaga de garagem a terceiros? Não, em regra, mas se a Convenção permitir, sim (e não o ato constitutivo e a Assembleia, parte essa do art. 1.339, §2º derogada tacitamente, por incompatibilidade, pelo art. 1.331, §1º).

Ainda assim, ele deve respeitar a preferência dos condôminos. Anota o Enunciado 320 da IV Jornada de Direito Civil que **o direito de preferência, preempção ou prelação de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem.**

Volto à fração ideal. **Essa fração ideal – no solo e nas outras partes comuns – deve ser proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação** (art. 1.331, §3º).



Além disso, **nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público**, evidencia o §4º.

A instituição do condomínio edilício se dá pelo próprio proprietário, por ato entre vivos ou mortis causa, registrado no Ofício do Registro de Imóveis.

Assim, possível se criar um condomínio pela comum incorporação imobiliária, regida pela Lei 4.591/1964, que inclusive regular o condomínio, ou mesmo por testamento. O art. 1.332 **exige que se disponha nesse ato constitutivo:**

I. A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns

II. A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns

III. O fim a que as unidades se destinam

Instituído o condomínio edilício, necessário regular as relações entre os coproprietários, especialmente quanto ao uso das áreas comuns. Nesse sentido, o art. 1.333 exige que seja criada a Convenção de condomínio, exemplo de negócio jurídico plurilateral. **A Convenção deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais** e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.



Irrelevante, portanto, o registro da Convenção para que ela tenha eficácia *inter partes*, ou seja, entre os condôminos, sejam eles proprietários, possuidores ou meramente detentores. Agora, para que seja oponível contra terceiros, a Convenção deve ser registrada no Registro de Imóveis, exige o parágrafo único desse dispositivo. O registro, portanto, não é constitutivo do condomínio, mas apenas dá eficácia *erga omnes* ao pacto, conforme já explicitava Pontes de Miranda.

Além disso, o art. 1.334, §1º, prevê que a Convenção pode ser feita por escritura pública ou por instrumento particular. **Cuidado para não confundir as coisas!** Mesmo que feito por instrumento público, a Convenção terá apenas eficácia *inter partes* se não registrada no Registro de Imóveis; inversamente, mesmo que feita por instrumento particular, terá eficácia *erga omnes* se registrada.

O art. 1.334 traz as situações jurídicas mínimas que devem ser inseridas na Convenção do condomínio, mas nada impede que outras sejam também agregadas a ela, a depender do interesse do instituidor e dos coproprietários. Além disso, equiparam-se aos proprietários, para os fins desse artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas (§2º), estejam os títulos registrados ou não.

Ultrapassadas as regras gerais, hora de adentrarmos na espinhosa discussão a respeito dos direitos e dos deveres dos condôminos. O art. 1.335 **lista quais são os direitos dos condôminos:**

I. Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades

II. Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores

III. Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite

Atente para o inc. III, pois **o direito de participação e de voto nas assembleias condominiais, ordinárias ou extraordinárias, depende do adimplemento das contribuições condominiais.**

Além disso, de acordo com o art. 24, §4º, da Lei 4.591/1964, o locatário pode votar nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, caso o condômino-locador a ela não compareça. Já o art. 1.336 **lista quais são os deveres dos condôminos:**



I. Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção

II. Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação

III. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas

IV. Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes

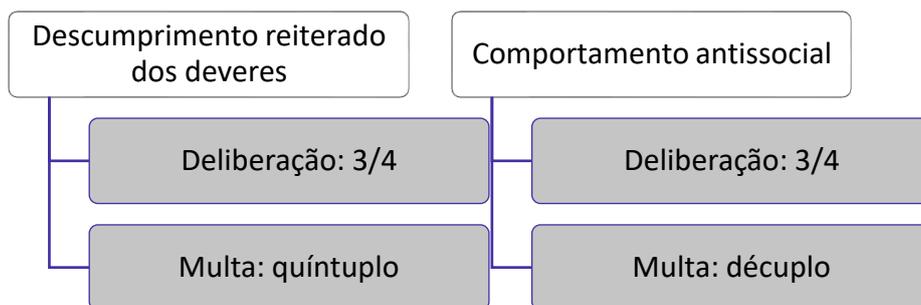
O condômino inadimplente quanto à contribuição condominial (art. 1.336, inc. I) se sujeita às obrigações acessórias típicas do Direito das Obrigações: correção monetária, juros e multa. O §1º do art. 1.336 estabelece que, **não havendo previsão, serão os juros moratórios limitados à taxa SELIC (art. 406) e a multa a dois por cento sobre o débito.**

Já o condômino inadimplente quanto aos demais deveres condominiais (art. 1.336, incs. II, III e IV) sofre penalidade distinta. Segundo o §2º, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na Convenção.

Caso o condômino seja renitente, e continue a descumprir com suas obrigações – sejam elas as de contribuição condominial (inc. I), sejam elas as demais (incs. II a IV), pode ser punido novamente. Prevê o art. 1.337 que **se o condômino descumpre reiteradamente com os seus deveres pode ser constrangido, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição** para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Se o condômino tem comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, sofre penalidade ainda maior. De acordo com o parágrafo único desse artigo, **se esse comportamento for reiterado, ele pode ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.**





Seção II - Administração do condomínio

O administrador do condomínio edilício é o síndico. Assevera o art. 1.347 que **a assembleia escolha um síndico, que pode até mesmo não ser condômino. O síndico administrará o condomínio durante seu mandato legal, que não pode ser superior a dois anos. Ainda assim, pode ele ser reconduzido indefinidamente.**

Quais são as atribuições do síndico? Prevê o art. 1.348 que compete ao síndico:

I. Convocar a assembleia dos condôminos

II. Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns

III. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio

IV. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia

V. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores

VI. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano

VII. Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas

VIII. Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas

IX. Realizar o seguro da edificação



Pode a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação, como no caso das Administradoras de Condomínios (§1º). Igualmente, pode o síndico transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (§2º).

Pode haver *impeachment* do síndico? Sim, **desde que ele pratique irregularidades, não preste contas ou não administre convenientemente o condomínio. Nesses três casos, permite o art. 1.349 que a assembleia, especialmente convocada, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destitua o síndico. A maioria absoluta é, em realidade, a maioria dos presentes à assembleia**, reconhece o STJ (REsp 1.266.016).



Anualmente, deve ser convocada, pelo síndico, a assembleia geral ordinária, na forma da Convenção, para aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno, estabelece o art. 1.350.

E se o condomínio resolve realizar obras, pode fazê-lo livremente? Não. Necessária a aprovação pelos condôminos. Mas, releva ou é irrelevante o tipo de obra? Os incisos e parágrafos do art. 1.341 trazem as regras:



Benfeitorias voluptuárias

- Realizadas com o voto de dois terços dos condôminos

Benfeitorias úteis

- Realizadas com o voto da maioria simples dos condôminos

Benfeitorias necessárias

- Realizadas independentemente de autorização, pelo síndico

No caso de benfeitorias necessárias, se houver omissão ou impedimento do síndico, qualquer condômino pode fazê-las.



Se as benfeitoras necessárias forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas deve dar ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente, prevê o §2º. Já o §3º estabelece que não sendo urgentes, e importando em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer um dos condôminos.

Caso os condôminos resolvam alterar a Convenção, mudar a destinação do edifício ou das unidades imobiliárias, necessário aprovação de 2/3 dos condôminos. O Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil estabelece que o quórum para alteração do Regimento Interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.



Regimento interno

- Alteração de acordo com o quórum fixado na Convenção

Convenção, destinação do edifício ou unidades

- Alteração com o voto de dois terços dos condôminos

As demais deliberações, quando não exigido quórum especial, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, enuncia o art. 1.352. Em segunda convocação, a assembleia pode deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial, claro, prevê o art. 1.353.

O quórum especial é sempre difícil de ser atingido. Na realidade da maioria retumbante dos condomínios edilícios, é difícil conseguir maioria absoluta ou mesmo a reunião de mais de um punhado dos condôminos. Nesses casos, praticamente impossível conseguir uma deliberação que exija quórum mais avantajado.

Por isso, prevê o §1º que **quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente. Para isso, os seguintes requisitos devem cumpridos, cumulativamente:**

- ✓ Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido
- ✓ Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção



- ✓ Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes
- ✓ Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações

Caso seja feita a conversão, o §2º determina que os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados. Assim, não é necessário o comparecimento dos condôminos para sua confirmação. Se esses condôminos estiverem presentes no encontro seguinte, podem requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.



Ou seja, não é necessário ao condômino ratificar o voto em sessões posteriores. Ademais, o voto na primeira sessão pode ser mudado, desde que o condômino compareça na sessão seguinte, pelo que não é possível a alteração de voto independentemente de comparecimento.

Por fim, a sessão permanente pode ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 dias, contado da data de sua abertura inicial, arremata o §3º.

Em qualquer caso, **os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino**, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio (art. 1.352, parágrafo único). Além disso, o art. 1.354 deixa claro que a assembleia não pode deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Por influência da pandemia do coronavírus, a Lei 14.309/2022 inseriu o art. 1.354-A do CC/2002. O dispositivo **permite a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia por forma eletrônica**.

Para tanto, **é necessário que tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio**. Assim, em tese, todos os condomínios existentes podem valer da modalidade de deliberação eletrônica, só havendo impedimento em caso de previsão convencional expressa em contrário.

Além disso, a assembleia eletrônica deve preservar aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. Vale dizer, não pode o condomínio adotar tecnologia restritiva de acesso ou aplicativo que permita apenas o envio de mensagem de texto, por exemplo. Complementando esse raciocínio, inclusive, o §2º prevê que a administração do condomínio não pode ser responsabilizada por problemas decorrentes de equipamentos ou de conexão à internet dos condôminos nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

Do instrumento de convocação deve constar que a assembleia vai se realizar por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. O §3º estabelece que somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral



Além disso, a regra do §4º fixa que a assembleia eletrônica deve obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação. Ela pode ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

Eventuais normas complementares relativas às assembleias eletrônicas podem ser previstas no regimento interno do condomínio. Como se trata de matéria regimental, podem tais normas ser definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade, estatui o §5º.

Por fim, faculta o §6º que os documentos pertinentes à ordem do dia sejam disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

Para além da assembleia geral ordinária, podem ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos assembleias extraordinárias, evidencia o art. 1.355.

O art. 1.356 prevê que **pode haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico**. Esse parecer deve ser submetido à assembleia, talqualmente ocorre com os Tribunais de Contas.

Seção III – Extinção do condomínio

O condomínio edilício é, por natureza, *pro indiviso*, ou seja, tende a não ser eliminado. Ainda assim, pode ele ser extinto? Sim. A situação menos comum é que ele se extinga no caso de aquisição de toda sua área por um único condômino. Isso é tão remoto que o CC/2002 sequer se preocupa com a hipótese.

Ele se extinguirá, também raramente, mas talvez com mais frequência, já que o legislador resolveu citar, em duas hipóteses: destruição e desapropriação. **No caso de a edificação ser total ou consideravelmente destruída, ou ameaçar ruína, os condôminos deliberam em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais**, determina o art. 1.357.

Seção IV – Condomínio de lotes

CURIOSIDADE



Prevê o art. 1.358-A que **pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos**. Trata-se de aplicação da regra geral do condomínio, como deixa claro o §2º.

O Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil já há tempos consagrou a interpretação de que as regras de condomínio do CC/2002 devem ser interpretadas de maneira ampla, a abranger outros arranjos condominiais. Assim, as disposições dos 1.331 a 1.358 deveriam ser aplicadas, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.



A verdadeira novidade dessas regras está no art. 1.358-A, §1º, que estabelece que **a fração ideal de cada condômino possa ser proporcional não apenas à área do solo de cada unidade autônoma, mas também proporcional ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.**

Além disso, a implantação de toda a infraestrutura fica a cargo do empreendedor, para fins de incorporação imobiliária, esclarece o §3º. Trata-se, de certa forma, de repetição do disposto no art. 29 da Lei 4.591/1964 e no art. 2º, §5º da Lei 6.766/1979, que cuidam da incorporação imobiliária para fins condominiais e do loteamento.

Por fim, de acordo com o Enunciado 625 da VIII Jornada de Direito Civil, a incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da Lei 4.591/1964 (“Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”).

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As **partes suscetíveis de utilização independente**, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a **propriedade exclusiva**, podendo ser **alienadas e gravadas livremente** por seus proprietários, **exceto os abrigos para veículos**, que **não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas** ao condomínio, **salvo autorização expressa na convenção de condomínio**.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são **utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente**, ou **divididos**.



§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por **ato entre vivos ou testamento**, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no **mínimo, dois terços das frações ideais** e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por **escritura pública** ou por **instrumento particular**.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:



I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Lei 4.591/1964

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.



Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu **reiterado comportamento anti-social**, gerar **incompatibilidade de convivência** com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar **multa** correspondente ao **décuplo do valor atribuído à contribuição** para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

IV Jornada de Direito Civil

Enunciado 320: O direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem.

Art. 1.339. Os **direitos** de cada condômino às **partes comuns** são **inseparáveis** de sua **propriedade exclusiva**; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de **obras** no condomínio depende:

I - se **voluptuárias**, de voto de **dois terços** dos condôminos;

II - se **úteis**, de voto da **maioria** dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações **necessárias** podem ser realizadas, **independentemente de autorização**, pelo **síndico**, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por **qualquer condômino**.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º **Não sendo urgentes**, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, **somente poderão ser efetuadas** após **autorização da assembleia**, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.



§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de **obras**, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de **facilitar ou aumentar a utilização**, depende da aprovação de **dois terços dos votos** dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A **construção de outro pavimento**, ou, **no solo comum**, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da **aprovação da unanimidade** dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O **adquirente** de unidade **responde** pelos **débitos do alienante**, em relação ao condomínio, **inclusive multas e juros moratórios**.

Art. 1.346. É **obrigatório** o **seguro de toda a edificação** contra o risco de **incêndio** ou **destruição**, total ou parcial.

SEÇÃO II DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.347. A assembleia escolherá um **síndico**, que **poderá não ser condômino**, para administrar o condomínio, por **prazo não superior a dois anos**, o qual poderá **renovar-se**.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como **impor e cobrar as multas** devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;



IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação **de 2/3 (dois terços) dos votos** dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela **unanimidade** dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de **três membros**, eleitos pela assembleia, por **prazo não superior a dois anos**, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.



SEÇÃO III DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.



Seção IV – Condomínio de lotes

CURIOSIDADE



Prevê o art. 1.358-A que **pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos**. Trata-se de aplicação da regra geral do condomínio, como deixa claro o §2º.

O Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil já há tempos consagrou a interpretação de que as regras de condomínio do CC/2002 devem ser interpretadas de maneira ampla, a abranger outros arranjos condominiais. Assim, as disposições dos 1.331 a 1.358 deveriam ser aplicadas, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

A verdadeira novidade dessas regras está no art. 1.358-A, §1º, que estabelece que **a fração ideal de cada condômino possa ser proporcional não apenas à área do solo de cada unidade autônoma, mas também proporcional ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição**.

Além disso, a implantação de toda a infraestrutura fica a cargo do empreendedor, para fins de incorporação imobiliária, esclarece o §3º. Trata-se, de certa forma, de repetição do disposto no art. 29 da Lei 4.591/1964 e no art. 2º, §5º da Lei 6.766/1979, que cuidam da incorporação imobiliária para fins condominiais e do loteamento.

Por fim, de acordo com o Enunciado 625 da VIII Jornada de Direito Civil, a incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da Lei 4.591/1964 (“Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”).

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO IV DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.



§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Jornadas de Direito Civil

Enunciado 89: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como **loteamentos fechados**, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Enunciado 625: A incorporação imobiliária que tenha por objeto o **condomínio de lotes** poderá ser submetida ao **regime do patrimônio de afetação**, na forma da lei especial.

Lei 4.591/1964

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Lei 6.766/1979

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



Capítulo VII-A – Condomínio em multipropriedade

Seção I – Disposições gerais

O art. 1.358-B prevê que a multipropriedade se rege supletiva e subsidiariamente pelas demais disposições do CC/2002 e pelas disposições da Lei 4.591/1964 – a Lei do Condomínio em Edificações – e da Lei 8.078/1990 – o CDC. Mas, e o que é, em termos legais, a multipropriedade?

De acordo com o art. 1.358-C, **multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.** Em outras palavras, é a propriedade no tempo, a quarta dimensão do direito de propriedade.



Contrariamente ao condomínio no espaço, porém, o parágrafo único prevê que **a multipropriedade não se extingue automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.**

O art. 1.358-D, inc. I prevê que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio. De maneira peculiaríssima, prevê o inc. II que **a multipropriedade imobiliária inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.**

O grande diferencial da multipropriedade é, certamente, a cisão da propriedade no tempo. Essa divisão temporal, contudo, não é de todo livre. O art. 1.358-E prevê que cada fração de tempo é indivisível. **Cada fração de ser de, no mínimo, 7 dias, seguidos ou intercalados (§1º).**

ESCLARECENDO!



Pode também ser a **fração flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo** que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado (inc. II). Pode também ser utilizado um sistema misto, combinando os sistemas fixo e flutuante (inc. III). O importante é que **todos os multiproprietários devem ter direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano**, evidencia o §2º do art. 1.358-E.

Seção II – Instituição da multipropriedade

O art. 1.358-H estabelece que **o instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade pode estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.**

Institui-se a multipropriedade **por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente Registro de Imóveis, devendo constar do ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo**, prevê o art. 1.358-F. Trata-se de reprodução quase completa do *caput* do art. 1.332.

A Convenção de condomínio multiproprietário trata previsões específicas a respeito, mas o art. 1.358-G exige algumas cláusulas pontuais, como faz o art. 1.332 quanto ao condomínio edilício espacial. **É obrigatório que a convenção de condomínio em multipropriedade determine:**

I. Os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial

II. O número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo

III. As regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza

IV. A criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário

V. O regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante

VI. As multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres

O art. 1.358-K rege que, para fins de fixação de direitos e obrigações, **são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.**

Seção III - Direitos e obrigações do multiproprietário

O art. 1.358-I prevê que, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, **são direitos do multiproprietário:**

I. Usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário

II. Ceder a fração de tempo em locação ou comodato



III. Alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou *mortis causa*, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador

IV. Participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em

- A) Assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel
- B) Assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício

De outra banda, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, estabelece o art. 1.358-J que **são obrigações do multiproprietário:**

I. Pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário

II. Responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas

III. Comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização

IV. Não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel

V. Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção

VI. Usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza



VII. Usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo

VIII. Desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente

IX. Permitir a realização de obras ou reparos urgentes

Atente, porque as regras válidas para a multipropriedade (condomínio edilício temporal) são diferentes do condomínio edilício (espacial). Conforme previsão que deve constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade (§1º), **o multiproprietário estará sujeito a:**

I. Multa simples

- No caso de descumprimento de qualquer de seus deveres

II. Multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo

- No caso de descumprimento reiterado de deveres

Já o §2º coloca que **a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:**

I. De todos os multiproprietários

- Quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel

II. Exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal

- Sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel

Seção IV – Transferência da multipropriedade



A transferência do direito de multipropriedade não depende de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários (art. 1.358-L), como ocorre com o condomínio edilício. Mas essa transferência tem peculiaridades.

Em regra, não há direito de preferência na alienação de fração de tempo, esclarece o §1º do art. 1.358-L. **No entanto, pode haver no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade a previsão de direito de**

preferência em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

Seção V – Administração da multipropriedade

Prevê o art. 1.358-M que a administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade. Na falta de indicação, cabe a administração a pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

Pode haver no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade a instituição de diversas obrigações ao administrador. De toda sorte, o §1º determina que **o administrador exerça, além daquelas, as seguintes atribuições:**

- I. Coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo
- II. Determinação, no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano
- III. Manutenção, conservação e limpeza do imóvel
- IV. Elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas
- V. Cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários
- VI. Pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns
- VII. Troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:
 - A) Determinar a necessidade da troca ou substituição
 - B) Providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição
 - C) Submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia

A convenção de condomínio em multipropriedade pode regram de forma diversa a última atribuição supramencionada (§2º). Essa regra se volta, especialmente, às multipropriedades de grandes empreendimentos turísticos administrados profissionalmente, permitindo que o próprio instituidor possa realizar essas substituições de maneira mais célere e menos burocrática.

Seção IV – Disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios

O art. 1.358-O estabelece que **o condomínio edilício pode adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas.** Para tanto, necessário que haja previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos (incisos).



No entanto, o art. 1.358-U permite que **as convenções de condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos**



limitem ou impeçam a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis. Essa vedação pode ser derrubada pela maioria absoluta dos condôminos, no mínimo.

Caso tenha sido adotado o regime multiproprietário, exige o art. 1.358-P que **a Convenção de condomínio edilício preveja as matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G.**

Além das regras exigíveis à Convenção, o art. 1.358-Q traz o rol de requisitos do Regimento. O parágrafo único esclarece que **o regimento interno pode ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular**, como ocorre tradicionalmente.

Exige o art. 1.358-R que **no condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.**



ACORDE!

Esse administrador é também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas (§2º), podendo ou não ser um prestador de serviços de hospedagem (§5º). **O administrador pode modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício (§4º). O prazo de duração do contrato de administração pode ser livremente convencionado (§1º).**

Já o art. 1.358-S prevê que em **caso de inadimplência, é cabível, na forma da lei processual, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.**

Se o imóvel objeto da multipropriedade for parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única – repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma –, **pode a convenção do condomínio edilício** reger a situações de inadimplência de maneira diversa. Nesses casos, pode-se **prever que:**



ATENÇÃO
DECORE!



I. O inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida

II. A fração de tempo do inadimplente passe a integrar o *pool* da administradora

III. A administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário

Por fim, o art. 1.358-T permite que o multiproprietário renuncie de forma translativa a seu direito de multipropriedade apenas em favor do condomínio edilício.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C. **Multipropriedade** é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.



Parágrafo único. A multipropriedade **não se extinguirá automaticamente** se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O **imóvel objeto da multipropriedade**:

I - é **indivisível**, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as **instalações**, os **equipamentos** e o **mobiliário** destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada **fração de tempo** é **indivisível**.

§ 1º O período correspondente a **cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados**, e poderá ser:

I - **fixo e determinado**, no mesmo período de cada ano;

II - **flutuante**, caso em que a determinação do período será **realizada de forma periódica**, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - **misto**, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º **Todos os multiproprietários** terão direito a uma **mesma quantidade mínima de dias seguidos** durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

SEÇÃO II **DA INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE**

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por **ato entre vivos** ou **testamento**, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a **convenção de condomínio em multipropriedade** determinará:

I - os **poderes e deveres** dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o **número máximo de pessoas** que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as **regras de acesso** do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a **criação de fundo de reserva** para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o **regime aplicável** em caso de **perda** ou **destruição** parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade **poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo** no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma **pessoa natural ou jurídica**.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

SEÇÃO III **DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO**

Art. 1.358-I. São **direitos do multiproprietário**, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - **usar e gozar**, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - **ceder** a fração de tempo **em locação ou comodato**;

III - **alienar** a fração de tempo, por **ato entre vivos ou por causa de morte**, a título **oneroso ou gratuito**, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - **participar e votar**, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, **em**:

a) **assembleia geral do condomínio em multipropriedade**, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) **assembleia geral do condomínio edilício**, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Art. 1.358-J. São **obrigações do multiproprietário**, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - **pagar a contribuição condominial** do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - **responder por danos causados** ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - **comunicar imediatamente ao administrador** os **defeitos, avarias e vícios** no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - **não modificar, alterar ou substituir** o **mobiliário**, os **equipamentos** e as **instalações** do imóvel;

V - **manter** o imóvel em **estado de conservação e limpeza** condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - **usar** o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, **conforme seu destino e natureza**;

VII - **usar** o imóvel **exclusivamente durante o período** correspondente à sua fração de tempo;

VIII - **desocupar** o imóvel, **impreterivelmente, até o dia e hora fixados** no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, **sob pena de multa diária**, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - **permitir** a realização de **obras** ou **reparos urgentes**.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o **multiproprietário estará sujeito** a:

I - **multa**, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - **multa progressiva** e **perda temporária** do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de **descumprimento reiterado** de deveres.

§ 2º A **responsabilidade** pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, **será**:

I - **de todos os multiproprietários**, quando decorrentes do **uso normal** e do **desgaste natural** do imóvel;

II - **exclusivamente do multiproprietário** responsável pelo **uso anormal**, sem prejuízo de **multa**, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.



SEÇÃO IV DA TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e **não dependerão da anuência ou cientificação** dos demais multiproprietários.

§ 1º **Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido** no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

SEÇÃO V DA ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;



VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o **caput** deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

SEÇÃO VI DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS RELATIVAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas *a*, *b* e *c* e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de

instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III - as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;



IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-R. O **condomínio edilício** em que tenha sido instituído o **regime de multipropriedade** em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá **necessariamente** um **administrador profissional**.

§ 1º O **prazo de duração** do contrato de administração será **livremente convencionado**.

§ 2º O administrador do condomínio referido no **caput** deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 1.358-S. Na hipótese de **inadimplemento**, por parte do **multiproprietário**, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é **cabível**, na forma da lei processual civil, a **adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo** correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regram que em caso de inadimplência:

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o **pool** da administradora;

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 1.358-T. O multiproprietário **somente poderá renunciar** de forma **translativa** a seu direito de multipropriedade **em favor do condomínio edilício**.

Parágrafo único. A **renúncia** de que trata o **caput** deste artigo **só é admitida** se o multiproprietário **estiver em dia com as contribuições condominiais**, com os **tributos imobiliários** e, se houver, com o **foro ou a taxa de ocupação**.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.



Capítulo VIII – Propriedade resolúvel



A propriedade resolúvel é aquela que, pela Lei ou pela vontade, resolve-se, retornando ao bem ao proprietário anterior (art. 1.359 do CC/2002). A resolubilidade está genericamente prevista nos arts. 127 e 135, como tratei anteriormente, na parte de Teoria Geral, especificamente quanto à condição resolutiva e o termo final.

O titular da propriedade é chamado de “proprietário atual”, ao passo que aquele que detém o domínio, de “proprietário diferido”, com direito eventual. Não obstante, não é ele titular de mera expectativa de direito, mas de direito eventual.

Os exemplos típicos de resolubilidade da propriedade são:

Retrovenda

- Art. 505

Preempção ou preferência

- Art.513

Compra e venda com reserva de domínio

- Arts. 521 a 528

Compromisso de compra e venda

- Decreto-Lei 58/1937

Alienação de fração ideal condominial

- Art. 504

Preferência do locatário

- Arts. 27 e 34 da Lei 8.245/1991

Preferência do arrendatário/parceiro rural

- Lei 4.504/1964

NÃO MAS FUNDO!



Em todos os casos, a propriedade e os direitos reais concedidos extinguem-se, retornando o direito ao proprietário anterior ou ao detentor da preferência, na forma do direito de sequela (art. 1.359).

A resolução opera efeitos *ex tunc* e atinge o direito de terceiros (o terceiro terá apenas direitos obrigacionais contra o alienante, se de boa-fé), segundo o art. 1.360. Trata-se da regra *juris dantis resolvitur jus accipientis*.

Porém, se a resolução é superveniente à transferência, os terceiros não são atingidos, sendo que o proprietário resolúvel terá de acionar o alienante (art. 1.360). Não se trata aqui da causa, mas sim de fato novo posterior. Em resumo, como prevê o Enunciado 509 da V Jornada de Direito Civil, a resolução da



propriedade, quando determinada por causa originária, prevista no título, opera *ex tunc* e *erga omnes*; se decorrente de causa superveniente, atua *ex nunc* e *inter partes*.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

V Jornada de Direito Civil

Enunciado 509: A resolução da propriedade, quando determinada por causa originária, prevista no título, opera *ex tunc* e *erga omnes*; **se decorrente de causa superveniente, atua *ex nunc* e *inter partes*.**



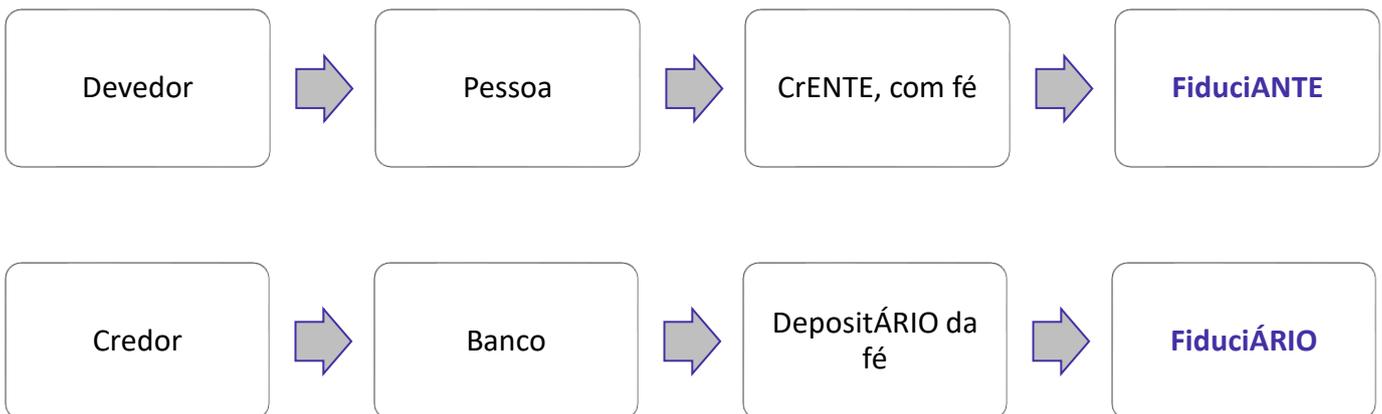
Capítulo IX – Propriedade fiduciária

Contrariando a boa técnica legislativa, o art. 1.361 **conceitua a propriedade fiduciária como “a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor”**.

Com a Lei 10.931/2004, a propriedade fiduciária regida pelo CC/2002 é subsidiária em relação à legislação especial. Assim, o Decreto-Lei 911/1969 e a Lei 9.514/1997 somente se valerão das normas do Código naquilo que este com aquelas não conflitar (art. 1.368-A); vale dizer, o CC/2002 é subsidiário relativamente às normas especiais.



Primeiro, muitas provas trazem uma pegadinha bastante comum: confundir as partes. Isso porque quem é quem não vem automaticamente à cabeça. Lembre: temos um credor e um devedor; temos a pessoa que fica com o bem (geralmente consumidor) e a pessoa que recebe o bem fiduciariamente (geralmente uma instituição financeira); a pessoa que fica com a posse direta do bem e a pessoa que fica com a propriedade (fiduciária) e a posse indireta; temos a pessoa “crente” que se pagar todo o financiamento vai receber a propriedade de volta e “depositário” dessa confiança:



Assim, **sempre que pensar em FIDUCIANTE, pense na pessoa; sempre que pensar em FIDUCIÁRIO, pense no banco. Lembre também que o FIDUCIANTE não fica com a propriedade; quem fica com a propriedade fiduciária é o... FIDUCIÁRIO!**

Como ocorre a alienação fiduciária para constituição da propriedade fiduciária? Vou dar um exemplo para ilustrar. Vejo um carro que gostaria de comprar, mas pelo valor do bem e pela minha renda, não tenho dinheiro para comprar à vista. Quem tem dinheiro? O banco. Com isso, o banco dá o dinheiro ao dono do carro, que, recebendo, me repassa o carro.



A diferença entre um financiamento comum e a alienação fiduciária em garantia está no “repassa o carro”. O vendedor, ao me repassar o veículo, não transfere a propriedade para mim, mas apenas a posse. A propriedade passará a quem o pagou, o banco. **O banco, portanto, é o proprietário (e credor-fiduciário) e tem a posse indireta da coisa, que está na minha posse direta (devedor-fiduciante).**

A vantagem desse instituto é que o credor-fiduciário fica com a propriedade do bem e, na hipótese da resolução por inadimplemento, pode desfazer o contrato e retomá-lo. **Ou seja, o credor-fiduciário fica com a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem enquanto o devedor-fiduciante fica com a posse direta e o direito à propriedade após o pagamento do preço** (art. 1.361, §2º).



O devedor, cumprida a obrigação, torna-se proprietário pleno, pois a lei lhe confere direito real de aquisição, incluindo seus cessionários e sucessores (art. 1.368-B). A alienação fiduciária, portanto, é figura típica do direito real, mas sua utilização é atípica, de garantia.

A propriedade fiduciária, nos termos do art. 1.361, §1º, exige que o **contrato seja celebrado por instrumento público ou particular registrado no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor. Em se tratando de veículos, desnecessário esse registro, pois compete ao DETRAN o licenciamento dos automóveis, fazendo-se a anotação no certificado de registro (CRLV), conclusão essa do próprio STF também (ADI 4.227 e ADI 4.333).**



Excepcionando a regra do *res perit domino*, o art. 1.363 estabelece **que o devedor pode usar a coisa, correndo o risco por ela, devendo entregá-la ao credor-fiduciário, se a dívida não for paga no vencimento. O devedor é, nesses casos, equiparado ao depositário. Assim, fica o credor-fiduciário obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor** (art. 1.364). **Nula, porém, a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento** (art. 1.365), o

chamado pacto comissório real.

Se o devedor-fiduciante quiser, com a anuência do credor-fiduciário, pode dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta (art. 1.365, parágrafo único). Ou seja, **proibido o pacto comissório real (credor fica com a propriedade plena do bem automaticamente com o inadimplemento), mas permitida a dação em pagamento (credor fica com a propriedade plena do bem por acordo num adimplemento em sentido amplo).**



Segundo o art. 1.368, **se o terceiro, interessado ou não, pagar a dívida, se sub-rogará no crédito e na propriedade fiduciária.**

De modo a evitar qualquer questionamento, o art. 1.367 deixa claro que a propriedade fiduciária não se equipara, para quaisquer efeitos, à propriedade plena tratada no art. 1.231. Assim, aplicáveis as regras gerais a respeito dos direitos reais de garantia (arts. 1.419 a 1.430), mas não as regras específicas sobre penhor, hipoteca e anticrese.

Reforçando a ideia de que a propriedade fiduciária não se equipara à propriedade plena, o parágrafo único do art. 1.368-B esclarece que **o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a**

propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, **a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem**. Trata-se de regra que sublinha que essas obrigações são *propter rem*, perseguindo a coisa com o novo titular.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

Art. 1.361. Considera-se **fiduciária** a **propriedade resolúvel** de **coisa móvel infungível** que o devedor, com **escopo de garantia**, transfere ao credor.

§ 1º **Constitui-se** a propriedade fiduciária com o **registro do contrato**, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, **no Registro de Títulos e Documentos** do **domicílio do devedor**, ou, em se tratando de **veículos**, na **repartição competente para o licenciamento**, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2º Com a **constituição da propriedade fiduciária**, dá-se o **desdobramento da posse**, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna **eficaz, desde o arquivamento**, a transferência da propriedade fiduciária.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterà:

I - o total da dívida, ou sua estimativa;

II - o prazo, ou a época do pagamento;

III - a taxa de juros, se houver;

IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o **devedor**, a suas **expensas e risco**, pode **usar a coisa segundo sua destinação**, sendo obrigado, como depositário:



I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Art. 1.365. É **nula** a cláusula que autoriza o **proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia**, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, **após o vencimento desta**.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.



Capítulo X – Fundo de investimento

Criado pela Lei 13.874/2019, a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica – DLE, o Fundo de Investimento está situado dentro do Título III, da propriedade. Assim, o legislador considerou o Fundo de Investimento – FI um elemento da propriedade em geral.

O art. 1.368-C considera o **FI “comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza”**. Assim, o Fundo seria espécie de condomínio.

Pois bem. O §2º do art. 1.368-C prevê que compete à Comissão de Valores Mobiliários – CVM disciplinar o FI. Assim, **o registro dos regulamentos dos FI na CVM é condição suficiente para garantir sua publicidade e oponibilidade de efeitos em relação a terceiros (eficácia erga omnes)**. E o que pode estabelecer esse regulamento? Prevê o art. 1.368-D, incisos e parágrafos, que **o Regulamento do FI pode estabelecer:**

A limitação da responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas

- A adoção da responsabilidade limitada por fundo de investimento constituído sem a limitação de responsabilidade somente abrangerá fatos ocorridos após a respectiva mudança em seu regulamento

A limitação da responsabilidade, bem como parâmetros de sua aferição, dos prestadores de serviços do fundo de investimento, perante o condomínio e entre si, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade

- A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do fundo de investimento e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

Classes de cotas com direitos e obrigações distintos, com possibilidade de constituir patrimônio segregado para cada classe

- O patrimônio segregado referido no inciso III do caput deste artigo só responderá por obrigações vinculadas à classe respectiva, nos termos do regulamento



ACORDE!

Atente porque **não é solidariedade na responsabilização dos prestadores de serviços do fundo de investimento, perante o condomínio e entre si**. Cada qual responde isoladamente.

E o FI em si? O art. 1.368-E prevê que **os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas. Os prestadores de serviço respondem apenas pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé**.

Agora, se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência de preferências e privilégios creditórios previstas nos arts. 955 a 965 do CC/2002 (§1º). A insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do fundo de investimento, nos termos de seu regulamento, ou pela CVM (§2º).

Por fim, o FI constituído por lei específica e regulamentado pela CVM deve, no que couber, seguir as disposições supramencionadas, arremata o art. 1.368-F.

A letra da Lei

Agora, trago a você os dispositivos de lei referentes à nossa aula. Lembro que, ao longo do texto, eu não trato de todos os dispositivos legais aqui citados, propositadamente. Isso porque meu objetivo não é tornar o material um *comentário à lei*, mas, sim, fazer você compreender os institutos jurídicos que são importantes à prova.

Agora, ao contrário, o objetivo é trazer todos os dispositivos legais, para que você possa ao menos passar os olhos. Não se preocupe em compreender em detalhe cada um deles; eu objetivo apenas trazer o texto legal para que você não precise procurá-los fora do material. Trata-se da *letra* da lei com grifos nos principais pontos da norma, para ajudar na fixação dos conteúdos.

Vamos lá!

Art. 1.368-C. O fundo de investimento é uma **comunhão de recursos**, constituído sob a forma de **condomínio de natureza especial**, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza.

§ 1º Não se aplicam ao fundo de investimento as disposições constantes dos arts. 1.314 ao 1.358-A deste Código.

§ 2º Competirá à **Comissão de Valores Mobiliários** disciplinar o disposto no caput deste artigo.

§ 3º O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros.

Art. 1.368-D. O **regulamento** do fundo de investimento poderá, observado o disposto na regulamentação a que se refere o § 2º do art. 1.368-C desta Lei, estabelecer:

I - a **limitação da responsabilidade de cada investidor** ao valor de suas cotas;

II - a **limitação da responsabilidade**, bem como parâmetros de sua aferição, **dos prestadores de serviços** do fundo de investimento, perante o condomínio e entre si, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade; e

III - **classes de cotas** com direitos e obrigações distintos, com possibilidade de constituir patrimônio segregado para cada classe.

§ 1º A adoção da responsabilidade limitada por fundo de investimento constituído sem a limitação de responsabilidade somente abrangerá fatos ocorridos após a respectiva mudança em seu regulamento.

§ 2º A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do fundo de investimento e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

§ 3º O patrimônio segregado referido no inciso III do caput deste artigo só responderá por obrigações vinculadas à classe respectiva, nos termos do regulamento.

Art. 1.368-E. Os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os **prestadores de serviço não respondem por essas obrigações**, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.

§ 1º Se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos arts. 955 a 965 deste Código.

§ 2º A insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do fundo de investimento, nos termos de seu regulamento, ou pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 1.368-F. O fundo de investimento constituído por lei específica e regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários deverá, no que couber, seguir as disposições deste Capítulo.



BANCAS DIVERSAS

CONSULPLAN

Posse (Arts. 1.196 Ao 1.224)

1. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Sobre a aquisição da posse, assinale a alternativa INCORRETA.

(A) A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

(B) Induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos.

(C) Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

(D) Posse pode ser adquirida pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. A assertiva é a transcrição literal do art. 1.206, do CC/2002, vejamos: Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

A **alternativa B** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, os atos de mera permissão ou tolerância, não induzem posse, bem como não autorizam a aquisição os atos violentos, ou clandestinos, vejamos: art. 1.208. 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 **alternativa C** está correta. A assertiva é a transcrição literal do art. 1.204, do CC/2002, vejamos: 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.

A **alternativa D** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.205, do CC/2002, vejamos: Art. 1.205. A posse pode ser adquirida: I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

2. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Assinale a afirmativa INCORRETA.

(A) O possuidor de má-fé tem direito a ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias.

(B) Ao sucessor singular não é facultado unir sua posse à do antecessor para os efeitos legais.

(C) A aquisição originária da propriedade decorre de um fato jurídico, livre de ônus ou gravame.



(D) A aquisição derivada é aquela pela qual a autonomia das partes transfere a propriedade de uma pessoa para outra, através de certas formalidades e solenidades exigidas por lei.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. De acordo com o CC/2002, o possuidor de má-fé tem direito a ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias, vejamos: art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa B** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, ao sucessor singular, na verdade, é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais, vejamos: 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.

A **alternativa C** está correta. Há duas formas de aquisição, uma delas é a originária. Na forma originária de aquisição da propriedade, a pessoa entra em contato direto com a coisa, sem a interferência de terceiros. A propriedade começará nova, sem as características do antigo dono e, a aquisição originária da propriedade decorre de um fato jurídico, livre de ônus ou gravame.

A **alternativa D** está correta. Há duas formas de aquisição, uma delas é a Aquisição derivada. Na forma de aquisição derivada existe um intermediário entre o proprietário e a coisa, há um sentido de continuidade da propriedade, como o que acontece na compra e venda, por exemplo, onde a coisa já pertence a uma pessoa, trazendo assim, as características que possuía com o antigo dono.

3. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Considera-se possuidor de boa-fé

- (A) o que se mantiver na posse a qualquer título.
- (B) apenas aquele que ostenta título de domínio.
- (C) aquele que ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.
- (D) todo aquele que a obteve sem violência ou que não a exerce de modo clandestino.

Comentários:

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, vejamos: art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2017) Acerca da posse, nos termos do Código Civil, é correto afirmar:

- (A) O 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.



(B) Ao possuidor de má-fé não serão ressarcidas as benfeitorias necessárias; mas lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, e pode levantar as voluptuárias.

(C) As benfeitorias não se compensam com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

(D) 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 da data da turbação ou esbulho.

Comentários:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva é a transcrição literal do art. 1.218, do CC/2002, vejamos: art. 1.218. O 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.

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o CC/2002, ao possuidor de má-fé serão sim ressarcidas as benfeitorias necessárias, porém, somente elas, de modo que não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, e pode levantar as voluptuárias, vejamos: art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o CC/2002, as benfeitorias compensam-se sim com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem, vejamos: art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, 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 e, não o da data da turbação ou esbulho, vejamos: 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.

5. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2017) Nos termos do Código Civil, a posse pode ser adquirida

(A) somente pela própria pessoa, já que se trata de direito pessoal próprio e fático.

(B) somente pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante.

(C) pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante e, ainda, por terceiro sem mandato, e sem maior formalidade, porque trata-se de questão eminentemente fática.

(D) pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante e por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

Comentários:



A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, a posse somente pode ser adquirida por duas formas, pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante, ou por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação, vejamos: art. 1.205. A posse pode ser adquirida: I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

6. (CONSULPLAN / PREFEITURA DE SABARÁ-MG – 2017) Sobre o tratamento que o Código Civil dá à Posse e sua Classificação, analise as afirmativas a seguir.

I. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

II. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

III. É justa a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

IV. É de boa-fé a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Estão corretas apenas as afirmativas

(A) I e II.

(B) I e IV.

(C) II e III.

(D) III e IV.

Comentários:

A **afirmativa I** está correta. A afirmativa é a transcrição do art. 1.197, do CC/2002, vejamos: art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

A **afirmativa II** está correta. A afirmativa é a transcrição do art. 1.198, do CC/2002, vejamos: art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

A **afirmativa III** está incorreta. De acordo com o CC/2002, quando o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, a posse é na verdade de boa-fé e, não justa, vejamos: art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.



A **afirmativa IV** está incorreta. De acordo com o CC/2002, quando a posse não for violenta, clandestina ou precária, esta será justa e, não de boa-fé, vejamos: art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Sendo assim, a **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão.

7. (CONSULPLAN / TJ-MG – 2015) Sobre os efeitos da posse, segundo dispõe o Código Civil brasileiro, é correto afirmar, EXCETO:

(A) Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

(B) O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

(C) Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; assistindo-lhe o direito de retenção pela importância destas.

(D) Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.211 do CC/2002, vejamos: art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

A **alternativa B** está correta. De acordo com o CC/2002, o possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação, vejamos: art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

A **alternativa C** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias, contudo, não lhes assiste o direito de retenção pela importância destas, vejamos: art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa D** está correta. De acordo com o CC/2002, os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia, vejamos: art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.



COPS-UEL

Posse (Arts. 1.196 Ao 1.224)

8. (COPS-UEL / PGE-PR – 2011) Assinale a alternativa incorreta:

- a) quando alguém conserva a posse em nome e em cumprimento de ordens de outrem, de quem está em relação de dependência, ele é considerado simples detentor;
- b) o direito brasileiro admite a bipartição da posse em posse direta e posse indireta;
- c) a propriedade não pode ser discutida nas ações possessórias;
- d) o possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos, mas deve restituir os frutos colhidos com antecipação;
- e) a posse somente pode ser adquirida pessoalmente, não se admitindo a aquisição da posse por representante.

Comentários

Alternativa A está correta, pois quando alguém conserva a posse em nome e em cumprimento de ordens alheias, de quem está em relação de dependência, ele é considerado simples detentor, conforme o Art. 1198 do CC:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

O dispositivo apresenta o detentor, sendo aquele que se encontra em uma relação de dependência com outro, sendo conservada a posse em nome deste em cumprimento de suas ordens. A relação de dependência descaracteriza a posse natural, pois se tratando de detenção o titular do bem tem a possibilidade de extinguir a relação de fato, tornando inexistentes os atos possessórios.

Alternativa B está correta, dado que o direito brasileiro admite a bipartição da posse em posse direta e posse indireta, conforme o Art. 1197 do CC:

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

No caso de o titular de um direito real usar e gozar da coisa de forma direta e pessoal, considera-se que ele exerce a posse de maneira plena, ocorrendo uma conjunção entre a posse direta e a indireta. No entanto, o detentor do direito real pode transferir ou ceder o uso da coisa para um terceiro por meio de um negócio jurídico, como ocorre no usufruto, sendo este o ato no qual o beneficiário passa a ter direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos advindos do bem. Ao proprietário resta a nua-



propriedade, desprovida e uso e gozo. Ocorre, neste caso, o desdobramento da posse, passando o titular do domínio a ter uma posse indireta e o usufrutuário a direta.

A **alternativa C** está correta, visto que, de fato, a propriedade não pode ser discutida nas ações possessórias, conforme o Art. 923 do CPC:

Art. 923. CPC. Na pendência do processo possessório, é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio.

São configuradas como ações possessórias a ação de reintegração de posse, a ação de manutenção de posse e a ação de interdito proibitório. São três as lesões possessórias: esbulho, turbação, e ameaça, sendo que para cada tipo de lesão haverá uma tutela jurisdicional adequada.

O esbulho é um ato de terceiro que se apodera, de forma ilegítima, da coisa de outrem em decorrência de violência, clandestinidade e precariedade, são atos que importam na perda do direito da posse da coisa, estes atos se caracterizam pela força bruta, pelo desconhecimento do possuidor legítimo e pelo abuso de confiança daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituí-la e não o faz, respectivamente.

A turbação é decorrente da prática de atos abusivos que podem afrontar direitos de outrem ensejando o impedimento do livre exercício da posse, sem, no entanto, causar o efeito perda.

A ameaça pode ser configurada como a violência ou somente pela iminência desta, tanto poderá visar a obstrução da locomoção de pessoas ao exercício profissional quanto promover o ingresso de pessoas em propriedade privada,

A **alternativa D** está correta, pois realmente o possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos, mas deve restituir os frutos colhidos com antecipação, conforme o Art. 1214 do CC:

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

São denominados “frutos” todas as utilidades que são retiradas do bem principal, de forma periódica. O possuidor de boa fé tem direito aos frutos percebidos, porém deverão ser restituídos os frutos pendentes, quando cessada a boa-fé, sendo deduzido os custos efetivados com a produção. É restituído ao legítimo dono, da mesma forma, os frutos colhidos com antecipação.

A boa-fé é um conceito aderido ao direito com o intuito de se avaliar as intenções da parte com relação ao ato ou negócio que celebra, devendo ser tais intenções favoráveis a ambas as partes e nunca com intenção prejudicial.

A **alternativa E** está incorreta, visto que a posse pode ser adquirida por representante, de acordo com o Código Civil:

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;

II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

No caso de a própria pessoa interessada exercer os atos de posse, esta se configura como posse obrigatória, pois não é advinda de nenhuma relação jurídica anterior ou a título determinado. Caracteriza-se como o exercício físico e genérico do interessado sobre a coisa que caracteriza a posse propriamente dita. Da mesma forma, pode haver a posse originária e justa com relação aquele que planta em imóvel sob o qual não tem propriedade, desse que não seja caracterizado o esbulho.

O esbulho é um ato de terceiro que se apodera, de forma ilegítima, da coisa de outrem em decorrência de violência, clandestinidade e precariedade, são atos que importam na perda do direito da posse da coisa, estes atos se caracterizam pela força bruta, pelo desconhecimento do possuidor legítimo e pelo abuso de confiança daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituí-la e não o faz, respectivamente.

FAURGS

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

9. (FAURGS - TJ-RS - Analista Judiciário - Ciências Jurídicas e Sociais- 2012) P.H. adquiriu um automóvel de L.O. em 12 de maio de 2009, com a emissão do Certificado de Propriedade de Veículo Automotor - CRVA na mesma data. Após o transcurso de 03 (três) anos, foi constatado que o veículo era objeto de furto (*res furtiva*). De acordo com a jurisprudência do STJ, assinale a afirmativa correta.

- (A) Na hipótese, P.H. pode ter agido com a melhor intenção, contudo, não adquiriu a propriedade, pois não se adquire, por usucapião ordinária, um automóvel objeto de furto (*res furtiva*).
- (B) Com a emissão do CRVA, P.H. é proprietário, logo, se outra pessoa reivindicar o bem, não terá pretensão contra P.H., mas contra o Poder Público, uma vez que este efetivou a transcrição e a transmissão da propriedade.
- (C) Após os três anos, possuidor de boa-fé e com justo título, P.H. adquiriu a propriedade do bem por usucapião, reunindo: *res habilis*, *tempus*, *bona fides* e *titulus*. Eventual pretensão deve ser deduzida contra o vendedor do bem.
- (D) Registrado o automóvel com a emissão do CRVA, P.H. é proprietário, tendo direito de regresso contra o vendedor caso o registro seja anulado por força da carência de *res habilis*.
- (E) Se o anterior proprietário deixou de pagar o Imposto de Propriedade de Veículo Automotor – IPVA, presume-se tratar-se de *res derelicta*, podendo ser objeto de ocupação por P.H. em qualquer momento, não havendo relação de responsabilidade.

Comentários:

Esta questão está desatualizada, uma vez que o STJ, atualmente, possui entendimento diferente do publicado à época da questão. Por essa razão, é muito importante sua análise:

Até o ano da presente questão, o STJ entendia que não era possível a aquisição de automóvel furtado por meio de usucapião ordinário, como é possível perceber a partir do seguinte Recurso Especial:



Recurso Especial. Usucapião ordinário de bem móvel. Aquisição originária. Automóvel furtado. – Não se adquire por usucapião ordinária. Automóvel furtado. – Recurso especial não provido. (247345 MG 2000/0010052-8, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/12/2001, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 25.03.2002 p. 272LEXSTJ vol. 154 p. 165RDR vol. 23 p. 330).

Dessa maneira, a **alternativa** correta seria a A.

Contudo, o entendimento mais recente admite a possibilidade de posse de automóvel por meio de usucapião:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE BEM MÓVEL. PRESSUPOSTOS DE DIREITO MATERIAL. BOA-FÉ IRRELEVANTE. VEÍCULO FURTADO. OBJETO HÁBIL. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Recurso no qual se discute a possibilidade de aquisição da propriedade de bem móvel furtado por terceiro que o adquiriu de boa-fé e exerceu a posse ininterrupta e incontestadamente por mais de 20 (vinte) anos. 2. A usucapião é instituto destinado a dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio, de modo que, entre os requisitos materiais, não há nenhuma menção à conduta ou inércia do proprietário. Doutrina. 3. Nos termos do art. 1.261 do CC/2002, aquele que exercer a posse de bem móvel, ininterrupta e incontestadamente, por 5 (cinco) anos, adquire a propriedade originária do bem, fazendo sanar todo e qualquer vício anterior. 4. A apreensão física da coisa por meio de clandestinidade (furto) ou violência (roubo) somente induz a posse após cessado o vício (art. 1.208 do CC/2002), de maneira que o exercício ostensivo do bem é suficiente para caracterizar a posse mesmo que o objeto tenha sido proveniente de crime. 5. As peculiaridades do caso concreto, em que houve exercício da posse ostensiva de bem adquirido por meio de financiamento bancário com emissão de registro perante o órgão público competente, ao longo de mais de 20 (vinte) anos, são suficientes para assegurar a aquisição do direito originário de propriedade, sendo irrelevante se perquirir se houve a inércia do anterior proprietário ou se o usucapiente conhecia a ação criminosa anterior à sua posse. 6. Recurso especial desprovido. (REsp 1637370/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 13/09/2019)

IADES

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

10. (IADES/ CEITEC S.A – 2016) No que se refere ao disciplinamento dos institutos próprios do Direito Civil, com base em enunciados recentes orientativos à atuação judicial, assinale a alternativa correta.

(A) Não se admite pactuação de garantias contratuais atípicas.

(B) Nas pretensões decorrentes de doenças profissionais ou de caráter progressivo, o cômputo da prescrição iniciar-se-á somente a partir da ciência inequívoca da incapacidade do indivíduo, da origem e da natureza dos danos causados.

(C) A decretação ex officio da prescrição ou da decadência prescinde de oitiva das partes.



(D) Não é possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural.

(E) O direito ao esquecimento não encontra respaldo legal para sua assecuração por tutela judicial inibitória.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Tomando por base os enunciados orientativos das Jornadas de Direito Civil, se admite sim a pactuação de garantias contratuais atípicas, vejamos: Enunciado nº 582 da VII Jornada de Direito Civil do CJF: “Com suporte na liberdade contratual e, portanto, em concretização da autonomia privada, as partes podem pactuar garantias contratuais atípicas”.

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva é a transcrição do Enunciado 579 da VII Jornada de Direito Civil, vejamos: Enunciado nº 579 da VII Jornada de Direito Civil do CJF: “Nas pretensões decorrentes de doenças profissionais ou de caráter progressivo, o cômputo da prescrição iniciar-se-á somente a partir da ciência inequívoca da incapacidade do indivíduo, da origem e da natureza dos danos causados”.

A **alternativa E** está incorreta. Tomando por base os enunciados orientativos das Jornadas de Direito Civil, a decretação ex officio da prescrição ou da decadência, na verdade, devem ser precedidas de oitiva das partes e, não o contrário, vejamos: Enunciado nº 581 da VII Jornada de Direito Civil do CJF: “Em complemento ao Enunciado 295, a decretação ex officio da prescrição ou da decadência deve ser precedida de oitiva das partes”.

A **alternativa D** está incorreta. Tomando por base os enunciados orientativos das Jornadas de Direito Civil, é possível sim, adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural, vejamos: Enunciado nº 594 da VII Jornada de Direito Civil do CJF: “É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural”.

A **alternativa E** está incorreta. Tomando por base os enunciados orientativos das Jornadas de Direito Civil, o direito ao esquecimento encontra sim respaldo legal para sua assecuração por tutela judicial inibitória, vejamos: Enunciado nº 576 da VII Jornada de Direito Civil do CJF: “O direito ao esquecimento pode ser assegurado por tutela judicial inibitória”.

IBFC

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

11. (IBFC / TRF - 2ª REGIÃO - 2018) No que se refere ao instituto da posse no Direito Civil brasileiro, ocorre a tradição brevi manu no caso em que:

(A) o sucessor universal continua a posse do seu antecessor.

(B) o possuidor de bem imóvel em nome próprio passa a possuí-lo em nome alheio.



(C) a posse é exercida no âmbito de situação de dependência econômica ou de vínculo de subordinação hierárquica.

(D) se verifica a transmissão da posse pela regra da saisine.

(E) o possuidor de coisa em nome alheio passa a possuí-la em nome próprio.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a assertiva faz referência à menção, na verdade, à sucessão na posse, vejamos: 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.

A **alternativa B** está incorreta. A assertiva na verdade, faz referência ao constituto possessório ou cláusula constituti, que de acordo com Carlos Roberto Gonçalves: “constituto possessório ou cláusula constituti, em que o possuidor possuía em nome próprio e passa a possuir em nome alheio”.

A **alternativa C** está incorreta. A assertiva faz referência, na verdade, a detenção, descrita no CC/2002, vejamos: Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

A **alternativa D** está incorreta. Mais uma vez, a assertiva faz referência à sucessão e não a traditio brevi manu.

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. A traditio brevi manu, acontece quando o adquirente já estava na posse da coisa antes do negócio jurídico de aquisição. Por exemplo, o locatário que passa a possuir a coisa em nome próprio, em decorrência da aquisição da propriedade. Neste caso, não há necessidade de promover a entrega física da coisa, porque ele já está lá.

12. (IBFC - Prefeitura de Divinópolis - MG - Procurador do Município- 2018) No que se refere à posse, assinale a alternativa incorreta:

- (A) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade
- (B) A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente
- (C) O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, sem qualquer ressalva
- (D) Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida

Comentários:

A **alternativa A** está correta. O CC dita que o possuidor realmente é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, veja: art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.



A **alternativa B** está correta. De acordo com o CC/2002, a posse somente perde o caráter de boa-fé, quando as circunstâncias indicarem que o possuidor não ignora que sua posse é indevida, observe: art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

A **alternativa C** está incorreta e, é o gabarito da questão. Conforme o parágrafo único do art. 1.201, do CC, o possuidor possui presunção de boa-fé, exceto, nos casos em que a lei não admitir tal presunção, portanto, não há o que se falar em ausência de ressalvas, veja: Art. 1.201. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

A **alternativa D** está correta. Observe que a assertiva é a transcrição literal do art. 1.203 do CC: art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

13. (IBFC - SAEB-BA - Analista de Registro de Comércio- 2015) Assinale a alternativa correta com base nos fundamentos normativos do código civil brasileiro sobre o direito das coisas.

- (A) A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.
- (B) A propriedade do solo abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais.
- (C) O proprietário do solo não tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, exceto os submetidos a transformação industrial.
- (D) O proprietário pode ser privado da coisa, apenas nos casos de desapropriação, desde que esta se dê por utilidade pública.
- (E) A propriedade presume-se precária, até prova em contrário.

Comentários:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva não só está em consonância com o CC/2002, como também é a transcrição do art. 1.229, veja: art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

A **alternativa B** está incorreta. A assertiva contraria o CC ao dizer que a propriedade do solo abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, pois, de acordo com o texto normativo, a propriedade do solo não abrange nenhum desses bens, veja: art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.



A **alternativa C** está incorreta. Em se tratando do proprietário do solo, este tem sim o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que tais recursos não estejam submetidos a transformação industrial, obedecendo o disposto na lei especial, veja: art. 1.230. Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, o proprietário pode ser privado da coisa nos casos de desapropriação, porém, desde que se dê por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, veja: art. 1.228. § 3o. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com o CC/2002, na verdade, a presunção da propriedade é plena e exclusiva até que se prove o contrário, veja: art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

14. (IBFC / TJ-PR - 2014) Em relação aos efeitos da posse, assinale a proposição incorreta:

(A) O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no caso de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado

(B) Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

(C) O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

(D) O possuidor de boa-fé responde pela perda ou deterioração da coisa, mesmo que não tenha dado causa.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.210 do CC/2002, vejamos: art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

A **alternativa B** está correta. A alternativa é a transcrição do art. 1.211, do CC/2002, vejamos: art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

A **alternativa C** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.212, do CC/2002, vejamos: art. 1.212. O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

A **alternativa D** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, o possuidor de boa-fé, na verdade, não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não tenha dado causa, vejamos: art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.



15. (IBFC / TJ-PR - 2014) Sobre o direito possessório, assinale a proposição correta:

(A) A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, não podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

(B) Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os outros compossuidores.

(C) Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, nenhum poderá exercer a posse sobre ela, porque exclui a dos outros compossuidores.

(D) Considera-se detentor da coisa aquele que exerce a posse em seu próprio nome, mas em cumprimento a ordem de terceiros.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo sim, o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto, vejamos: art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva é a transcrição do art. 1.199, do CC/2002, vejamos: art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o CC/2002, se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, na verdade, poderá cada uma delas exercer a posse sobre ela, desde que não exclua a dos outros compossuidores, vejamos: art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, considera-se detentor da coisa aquele que exerce a posse em seu próprio nome, mas em cumprimento a ordem suas e, não de terceiro, vejamos: art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

16. (IBFC / MPE-SP - 2013) De acordo com o que dispõe o Código Civil sobre a posse, indique a alternativa INCORRETA:

(A) Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas as benfeitorias úteis e necessárias; não lhe assistindo o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

(B) O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa a que não deu causa.



(C) O 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.

(D) O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; mas tem direito às despesas da produção e custeio.

(E) O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas, na verdade, apenas as benfeitorias necessárias e não as úteis; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias, vejamos: art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa B** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.217, do CC/2002, vejamos: art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

A **alternativa C** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.218, do CC/2002, vejamos: art. 1.218. O 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.

A **alternativa D** está correta. A assertiva é a transcrição do art. 1.219, do CC/2002, vejamos: art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

A **alternativa A** está correta e, é a transcrição do art. 1.210, do CC/2002 vejamos: art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

UFMT

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

17. (UFMT / TJ-MT - 2016) Sobre a posse e seus efeitos, assinale a afirmativa INCORRETA.

(A) O possuidor de má-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

(B) O possuidor de boa-fé não responde por deterioração da coisa que não der causa.

(C) O possuidor de má-fé será ressarcido somente pelas benfeitorias necessárias.



(D) O possuidor de boa-fé será indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, tem direito aos frutos percebidos, enquanto durar, o possuidor de boa-fé e, não o de má-fé, vejamos: art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

A **alternativa B** está correta. De acordo com o CC/2002, o possuidor de boa-fé não responde por deterioração da coisa que não der causa, vejamos: Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

A **alternativa C** está correta. De acordo com o CC/2002, o possuidor de má-fé será ressarcido somente pelas benfeitorias necessárias, vejamos: Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa D** está correta. De acordo com o CC/2002, o possuidor de má-fé será ressarcido somente pelas benfeitorias necessárias e úteis, vejamos: Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

18. (UFMT / IF-MT - 2015) Sobre posse, assinale a afirmativa correta.

(A) Posse natural é a que se adquire por força da lei, sem necessidade de atos físicos ou da apreensão material da coisa.

(B) Composse é a situação pela qual há a consolidação das várias posses em um só possuidor.

(C) Posse clandestina é aquela obtida furtivamente, às ocultas da pessoa de cujo poder se tira a coisa.

(D) Posse de boa-fé é aquela no qual o possuidor encontra-se em situação legítima, mesmo existindo vício de seu conhecimento.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a posse natural, é aquela sem título, se constitui pelo exercício de poderes de fato pela coisa.

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o CC/2002, composse é a situação pela qual há a consolidação de uma posse em mais de dois possuidores, vejamos: art. 1.199 - Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

A **alternativa C** está correta. Posse clandestina é a que se assemelha ao crime de furto, obtida às escondidas.



A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a posse de boa-fé, é na verdade aquela em que o possuidor ignora o vício, ou obstáculo que o impeça de adquirir a coisa, vejamos: art. 1.201 - É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

CETAP

Direitos reais (1.369 a 1510 - E)

19. (CETAP - MPCM-PA - Analista - Direito- 2015) Leia os itens abaixo acerca do direito das coisas e os classifique em Verdadeiro (V) e Falso (F):

I- Em matéria de usucapião, e pacifica a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo redução de prazo, o termo inicial da prescrição será fixado na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002, conforme interpretação do art. 2.028 deste Diploma.

II- O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convenccionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma so vez, até o limite de igual tempo.

III- Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil apenas: maquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados a exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados a industrialização de carnes e derivados; produtos industrializados.

IV- O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

Marque a sequência CORRETA;

- (A) I-F; II-VI-IIIIV; IV-F.
- (B) I-F; II-V; III-V; IV-F.
- (C) I-V; II -F; III-F; IV-V.
- (D) I-F; II-F; III-V; IV-V.
- (E) I-V; II; F; III-V; IV-F.

Comentário:

O **item I** é verdadeiro. Eis que o STJ, no seguinte julgado, determinou que fosse seguida a regra, no tocante aos prazos, do art. 2.028 do CC/2002:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRAZO PRESCRICIONAL. AÇÃO DE NATUREZA REAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. SÚMULA 119/STJ. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. CÓDIGO CIVIL DE 2002. ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO. PRESCRIÇÃO DECENAL. REDUÇÃO DO PRAZO. ART. 2.028 DO CC/02. REGRA DE TRANSIÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 27, §§ 1º E 3º, DO DL 3.365/1941. 1. A ação de desapropriação indireta possui natureza real e, enquanto não transcorrido o prazo para aquisição da propriedade por usucapião, ante a impossibilidade de reivindicar a coisa, subsiste a pretensão indenizatória em relação ao preço correspondente ao bem objeto do apossamento administrativo. 2. Com fundamento no art. 550 do Código Civil de 1916, o STJ firmou a orientação de que "a ação de desapropriação indireta prescreve em 20 anos" (Súmula 119/STJ). 3. O Código Civil de 2002 reduziu o prazo do usucapião extraordinário para 10 anos (art. 1.238, parágrafo único), na hipótese de realização de obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel, devendo-se, a partir de então, observadas as regras de transição previstas no Codex (art. 2.028), adotá-lo nas expropriatórias



indiretas. 4. Especificamente no caso dos autos, considerando que o lustro prescricional foi interrompido em 13.5.1994, com a publicação do Decreto expropriatório, **e que não decorreu mais da metade do prazo vintenário previsto no código revogado, consoante a disposição do art. 2.028 do CC/02, incide o prazo decenal a partir da entrada em vigor do novel Código Civil (11.1.2003).** 5. Assim, levando-se em conta que a ação foi proposta em dezembro de 2008, antes do transcurso dos 10 (dez) anos da vigência do atual Código, não se configurou a prescrição. 6. Os limites percentuais estabelecidos no art. 27, §§ 1º e 3º, do DL 3.365/1941, relativos aos honorários advocatícios, aplicam-se às desapropriações indiretas. Precedentes do STJ. 7. Verba honorária minorada para 5% do valor da condenação. 8. Recurso Especial parcialmente provido, apenas para redução dos honorários advocatícios. (STJ - REsp: 1300442 SC 2012/0002618-1, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 18/06/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2013)

O **item II** é falso. De acordo com o CC/2002, em se tratando do penhor agrícola e do penhor pecuário, estes não podem ser convenccionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas:

Art. 1.439. O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convenccionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.

O **item III** é falso. Em se tratando dos objetos que podem ser penhorados, não consta na assertiva as matérias-primas constantes no art. 1.447 do CC/2002:

Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.

O **item IV** é verdadeiro. Eis o que se depreende da dicção do art. 1.509 do CC/2002:

Art. 1.509. O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

QUADRIX

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

20. (Quadrix - CRF-SP - Advogado- 2013) Em reação ao tratamento jurídico da posse, assinale a alternativa correta.

- (A) É de boa-fé a posse, se o possuidor, apesar de conhecer o vício, tem a intenção da aquisição da coisa.
- (B) O possuidor com justo título tem por si a presunção juris et de jure de boa-fé.
- (C) A posse pode ser adquirida por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.
- (D) O sucessor universal e o sucessor singular continuam obrigatoriamente de direito a posse do seu antecessor.
- (E) Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio ou de terceiro, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.



Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a posse será de boa-fé quando o possuidor ignorar o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

A **alternativa B** está incorreta. O possuidor com justo título não tem por si a presunção juris et de jure (presunção absoluta) de boa-fé, pois, conforme dispõe o parágrafo único do art. 1.201, o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, porém, esta não é absoluta, já que a lei pode não admitir tal presunção:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme dispõe o CC/2002, a posse pode ser adquirida por terceiro, sem mandato, dependendo de ratificação:

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

A **alternativa D** está incorreta. Ao contrário do que se afirma, de acordo com o CC/2002, o sucessor universal continua obrigatoriamente de direito a posse do seu antecessor, enquanto que ao sucessor singular, tal obrigação é facultativa:

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.

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com o CC/2002, adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício em nome próprio, apenas, não havendo o que se falar em nome de terceiro:

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.

CEPERJ

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

21.(CEPERJ - Prefeitura de Saquarema - RJ - Procurador- 2015) Felizberto, incentivado pelo movimento Sem Teto e Sem Dignidade, resolve, em parceria com Adalberto, companheiro de jogo e bebidas, invadir uma abandonada residência, em pleno centro da cidade de Jaraquari.



O imóvel, embora abandonado à própria sorte, consiste em uma bela edificação, cuja área, entretanto, não supera 220 m² (duzentos e vinte metros quadrados). Nos dois primeiros anos após a ocupação, utilizam o imóvel como residência, mas logo após, percebendo o potencial econômico da área, abrem no local um pequeno bar, sob a forma de sociedade limitada e se transferem para um pequeno sítio rural de propriedade de Adalberto. Passam-se seis longos anos e os legítimos proprietários não oferecem qualquer resistência à ocupação empreendida pelos dois moradores de rua. Com fundamento nas inovações trazidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, sobre as modalidades de aquisição da propriedade, se pode afirmar que:

- (A) Felizberto preenche os requisitos do usucapião especial urbano, uma vez que ocupa o imóvel de metragem adequada as exigências legais, de boa-fé e ininterruptamente por mais de cinco anos, com *animus dominus*, sem qualquer resistência dos proprietários
- (B) o imóvel, por superar duzentos metros quadrados, não se amolda aos requisitos exigidos para o usucapião especial urbano, muito menos às finalidades propostas pelo legislador de ocupação do solo urbano, sendo considerado um imóvel de luxo
- (C) Adalberto e Felizberto podem ser equiparados a um núcleo familiar, uma vez que residiram juntos por 2 (dois) anos, pouco importando que nos anos sucessivos tenham utilizado o imóvel para fins comerciais, preenchendo os requisitos legais para o usucapião especial urbano
- (D) Felizberto pode pleitear a aquisição do domínio do imóvel valendo-se do usucapião urbano especial, pois não é proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, sendo certo o seu animus dominus sobre o bem, plenamente configurado pelas despesas de beneficiamento do imóvel para servir de estabelecimento comercial
- (E) Felizberto e Adalberto, como sócios da sociedade limitada não podem se valer do usucapião especial urbano para adquirir o domínio do imóvel, uma vez que o utilizaram para fins comerciais

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, são requisitos para a aquisição por meio da usucapião urbana:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A incongruência está no tipo de uso, pois, para ser caracterizar a usucapião urbana, o usucapiendo deve utilizá-la para moradia própria ou de sua família, o que não foi o caso de Felizberto.

A **alternativa B** está incorreta. Como já mencionado, a usucapião especial urbana não se enquadra no caso de Felizberto pelo fato de a finalidade da utilização do imóvel não ser para moradia própria ou de sua família.

A **alternativa C** está incorreta. Quanto à primeira afirmação, realmente Felizberto e Adalberto podem ser equiparados a um núcleo familiar, contudo, a usucapião, no caso dos dois não é a especial urbana, vez que, pelo fato de utilizarem o imóvel para fins comerciais, descaracterizaram o uso para moradia, requisito essencial para a classificação da usucapião especial urbana.



A **alternativa D** está incorreta. Mais uma vez, o erro da assertiva encontra-se no fato de que, ao utilizar-se do imóvel como um estabelecimento comercial, Felizberto não mais pode requerer a usucapião especial urbana, pois, é requisito essencial que seu uso seja para fins de moradia própria ou de sua família.

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. Felizberto e Adalberto, como sócios da sociedade limitada não podem se valer do usucapião especial urbano para adquirir o domínio do imóvel, uma vez que o utilizaram para fins comerciais, enquanto que esta modalidade de usucapião, como já mencionado, exige, como requisito essencial, o estabelecimento de moradia própria ou familiar.

IAUPE

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

22.(IAUPE - 2012 - PGE-PE - Advogado) Com base no ordenamento jurídico brasileiro,

- | |
|--|
| <p>I. Considera-se possuidor todo aquele que tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.</p> <p>II. A posse direta de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, mas o possuidor direto não pode defender sua posse contra o indireto.</p> <p>III. Considera-se de má fé a posse quando há vício ou obstáculo que impeça a aquisição da coisa, mesmo que esse vício ou obstáculo seja ignorado pelo possuidor.</p> <p>IV. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.</p> |
|--|

Está CORRETO o que se afirma em

- (A) I e II.
(B) I, II e IV.
(C) I e IV.
(D) II e III.
(E) II, III e IV.

Comentário:

O **item I** está correto. Eis que o item é a literalidade do expresso no art. 1.196 do CC/2002:

Art. 1.196 Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

O **item II** está incorreto. No caso da posse direta, esta não anula a posse indireta, porém, o possuidor direto pode sim, defender a sua posse contra o possuidor indireto, conforme expresso pelo art. 1.197 do CC:



Art. 1.197 A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

O **item III** está incorreto. O possuidor que ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, ou seja, que não possui conhecimento do vício nem do obstáculo é considerado possuidor de boa-fé, conforme previsão legal:

Art. 1.201 É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

O **item IV** está correto. Conforme a literalidade do art. 1.198 do CC:

Art. 1.198 Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Sendo assim, a **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão.

23. (IAUPE - Prefeitura de Olinda - PE - Procurador Municipal- 2011) Segundo o direito das coisas e considerando as assertivas seguintes, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Posse velha é a de mais um de ano.
- (B) Os bens públicos dominicais são disponíveis e alienáveis.
- (C) A hipoteca é bem incorpóreo divisível.
- (D) O desforço necessário consiste na defesa da posse, pela própria força do possuidor, logo após a turbação ou o esbulho.
- (E) O fâmulo pode tomar posse do que detém.

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. A denominada posse velha é aquela que se dá quando vence o prazo de ano e dia após o esbulho ou a turbação, situações previstas nos arts. 505 a 566 do CPC/2015.

A **alternativa B** está incorreta. O CC/2002 determina que os bens públicos dominicais podem ser alienados, porém, isso não é uma regra, já que, para que tal fato se dê, deve ser feito na forma prescrita em lei, conforme determina o seguinte dispositivo:

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

A **alternativa C** está incorreta. A hipoteca na verdade, é considerada um bem imóvel, há que é considerada um direito real sobre um bem imóvel e, é indivisível, vez que, não pode ser fracionada. Isso se conclui, a partir da leitura dos seguintes dispositivos:

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;



Art. 82. São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme dispõe o §1º do art. 1.210, o possuidor esbulhado ou turbado pode se utilizar da força para restituir a posse. Para isso, dá-se o nome de desforço necessário. Eis o que dita o dispositivo mencionado:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

A **alternativa E** está incorreta. Eis o que se depreende a partir do seguinte julgado:

"o fâmulos da posse ou detentor é aquele que, em razão de sua situação de dependência econômica ou de um vínculo de subordinação em relação a uma outra pessoa (possuidor direto ou indireto), exerce sobre o bem, não uma posse própria, mas a posse desta última e em nome desta, em obediência a uma ordem ou instrução. É o que ocorre com empregados em geral, caseiros, administradores, bibliotecários, diretores de empresa" (RT, 560:167, 575:147 e 589:142; JTACSP).

24. (IAUPE - Prefeitura de Olinda - PE - Auditor - Fiscal da Fazenda Municipal- 2011) Acerca do instituto da usucapião, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Só atinge imóveis da União quando concedido por razões sociais.
- (B) Pode atingir imóveis de autarquias.
- (C) Atinge os denominados bens de uso comum.
- (D) Não atinge qualquer bem público.
- (E) Pode atingir bens dominiais.

Comentário:

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. Ao que diz respeito a usucapião de bens públicos, tanto a Constituição Federal, quanto o CC/2002, quanto a Jurisprudência deixam claro que ela não se dá em nenhuma hipótese:

Art. 183, §3º, CF/88: "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

Art. 191, Parágrafo único, CF/88: "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

Art. 102, CC/2002: "Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião."

Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal: "desde a vigência do código civil, os bens dominiais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião".



CESGRANRIO

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

25. (CESGRANRIO - BR Distribuidora - Advogado- 2010) Segundo a Teoria Objetiva de Ihering sobre a posse, exerce o fâmulos da posse o

- (A) artesão em relação aos seus meios de produção.
- (B) comodante em relação ao comodatário.
- (C) policial em relação à sua arma funcional.
- (D) possessor em relação ao bem usucapido.
- (E) usufrutuário em relação ao nu-proprietário.

Comentários:

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. O fâmulos da posse basicamente significa a detenção da coisa em nome de outrem, ou seja, é a conservação da posse para o seu verdadeiro proprietário de acordo com suas determinações. De acordo com a doutrina de Maria Helena Diniz: "fâmulos da posse é aquele que, em virtude de sua situação de dependência econômica ou de um vínculo de subordinação em relação a uma outra pessoa (possuidor direto ou indireto), exerce sobre o bem não uma posse própria, mas a posse desta última e em nome desta, em obediência a uma ordem ou instrução".

Diante do exposto é possível concluir que exerce o fâmulos da posse, portanto, o policial em relação à sua arma funcional, pois esse exerce a posse desta em decorrência da existência de um vínculo de subordinação em relação ao Estado, verdadeiro detentor da arma funcional.

26. (CESGRANRIO - BR Distribuidora - Profissional Júnior - Direito- 2010) As proposições a seguir apresentam uma caracterização de posse seguida de uma explicação que encontra fundamento legal, EXCETO,

- (A) até prova em contrário, a posse mantém suas características iniciais / fato este que envolve tanto suas qualidades como sua origem.
- (B) a posse existe como um todo unitário e indivisível / é a presença ou ausência de certos elementos que vai especificá-la.
- (C) a posse justa não tem vícios desde a origem / se os detentores mantêm a coisa em seu poder.
- (D) a violência estigmatiza a posse / sendo violenta, a posse não merece a proteção do direito.
- (E) a posse precária representa a frustração da confiança / tal precariedade ocorre em momento posterior à apreensão da coisa.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. De fato, até que se prove o contrário, a posse mantém suas características atuais e, tal fato se estende às suas qualidades e origem. Tal conclusão encontra fundamento no art. 1.203 do CC/2002:

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.



A **alternativa B** está correta. A posse existe como um todo unitário e incindível, graças a presença ou ausência de certos elementos que vai especificá-la, ou seja, elementos que a caracterizam.

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Como é possível depreender da leitura dos dispositivos mencionados, as características da posse se definem de acordo com determinadas características, no entanto, a posse é permanente sendo um todo unitários e incindível.

A **alternativa C** está incorreta e, é o gabarito da questão. A posse justa, de acordo com o CC/2002 não possui vícios desde seu início se não ocorrer por meio de violência, clandestinidade ou precariedade:

Art. 1.200 é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.208. 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 **alternativa D** está correta. A violência de fato estigmatiza a posse, sendo assim, ela não será de boa-fé, nem justa, o que acarreta a sua não proteção pelo Direito, nos termos do CC/2002:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Art. 1.218. O 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.

Sendo a posse de má-fé, fica aquele que se apossou responsável pela restituição e responsabilização por eventuais danos. Diferentemente do possuidor de boa-fé que, a depender do caso, tem o direito de apossar-se definitivamente, respaldado pelo Direito, como nos casos de ação de usucapião, por exemplo.

A **alternativa E** está correta. De acordo com o CC/2002, a posse precária representa a frustração da confiança, de modo que tal precariedade ocorre em momento posterior à apreensão da coisa:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Ou seja, se após haver se apossado, o possuidor ignorar que tem a posse indevidamente, está tornar-se-á precária.

27.(CESGRANRIO - BNDES - Advogado - 2010) José adquire um automóvel por meio de financiamento de um Banco, garantido mediante alienação fiduciária. Após o pagamento de dez prestações, transfere a titularidade do bem para João, que não mais realiza o pagamento das prestações restantes. Após cinco anos de uso, João alega ter adquirido o bem por usucapião, tendo em vista que o Banco não cobrou a dívida remanescente. O Banco aduziu que não houve autorização para a transferência do bem e, por força disso, permanece a alienação fiduciária na sua integralidade. Diante desse fato, conclui-se que

- (A) o reconhecimento da usucapião poderia ser requerido somente por José.
- (B) os requisitos para a usucapião de bem móvel estão preenchidos.
- (C) a alienação fiduciária se extingue pela transmissão do bem não autorizada pelo credor.
- (D) a posse do bem é considerada clandestina e desnatura a usucapião.
- (E) a autorização de transferência do bem, dado em garantia, não é requisito para a extinção da propriedade resolúvel.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Para que haja usucapião, antes deve haver a posse e, para que haja a posse, esta deve se dar nos moldes do CC/2002:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.208. 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.

Como é possível depreender a partir da análise do enunciado, a posse não se deu, já que a transferência foi realizada de forma clandestina. Logo, não há o que se falar em usucapião em favor de nenhuma das partes.

A **alternativa B** está incorreta. Como já analisado, não houve o cumprimento do requisito essencial para que se desse a usucapião, que seria, no caso, a posse.

A **alternativa C** está incorreta. Eis que a assertiva contraria o correto. Na verdade, não se extingue a alienação fiduciária com a transferência do bem, como entende o STJ:

USUCAPIÃO. VEÍCULO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. A autora ajuizou contra o banco ação de usucapião de bem móvel, no caso um veículo adquirido em 1995 de um terceiro que o adquiriu mediante alienação fiduciária em garantia prestada em favor do banco réu. Desde a aquisição do bem, a autora exercia posse



tranquila e de boa-fé como se fosse dona. Diante da inércia da instituição financeira, pleiteou o domínio do automóvel mediante declaração de prescrição aquisitiva. Em contestação, o réu alegou a impossibilidade da usucapião, tendo em vista que, sobre o automóvel, incide gravame de alienação fiduciária e remanesce, ainda, débito de aproximadamente R\$ 40 mil. Então, o cerne da questão é saber se o automóvel que conta com gravame de alienação fiduciária em garantia e transferido a terceiro pode ser adquirido por usucapião. Para o Min. Relator, a transferência a terceiro de veículo gravado como propriedade fiduciária, à revelia do proprietário (credor), constitui ato de clandestinidade, incapaz de induzir posse (art. 1.208 do CC/2002), sendo, por isso mesmo, impossível a aquisição do bem por usucapião. De fato, em contratos com alienação fiduciária em garantia, sendo inerentes ao próprio contrato o desdobramento da posse e a possibilidade de busca e apreensão do bem, conclui-se que a transferência da posse direta a terceiros – porque modifica a essência do contrato, bem como a garantia do credor fiduciário – deve ser precedida de autorização. Diante disso, a Turma conheceu do recurso e lhe deu provimento para julgar improcedente o pedido deduzido na inicial. Precedente citado: REsp 844.098-MG, DJe 6/4/2009. REsp 881.270-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/3/2010.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. Como análise do julgado acima e dos arts. 1.200 e 1.208 permitem inferir, a posse do bem é considerada clandestina e desnatura a usucapião.

A **alternativa E** está incorreta. Eis que autorização de transferência do bem, dado em garantia, poderia ser considerada requisito para a extinção da propriedade resolúvel. Foi justamente a ausência de tal autorização que impediu que a posse se desse.

FUNDEP

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

28.(FUNDEP - Prefeitura de Ibitiré - MG - Advogado- 2016) Sobre o estudo da posse e suas implicações, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Um movimento popular, ao invadir, à noite e sem violência, uma propriedade rural produtiva que cumpre função social e está sendo utilizada pelo proprietário, assume a posse do imóvel com o vício de precariedade.
- (B) O possuidor de boa-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.
- (C) A posse, mesmo que injusta, ainda é posse e pode ser defendida por ações do juízo possessório, não contra aquele de quem se tirou a coisa, mas sim em face de terceiros.
- (D) A lei ressalva que se considera possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções suas.

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. E se tratando do vício de precariedade, este caracteriza-se por decorrer do favor da outra parte, como é o caso do comodato, por exemplo.

Sendo assim, é errada a afirmação de que o vício de propriedade se caracteriza pela posse adquirida de forma silenciosa e sem violência, ou seja, no “abafador” da noite, como o caso descrito.



A **alternativa B** está incorreta. Eis que a assertiva contraria o CC/2002 ao afirmar que é o possuidor de boa-fé quem responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, pois, tal atribuição é devida ao possuidor de má-fé, em verdade:

Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

Art. 1.218. O 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.

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. Nas palavras de Flávio Tartuce:

"De início, a posse, mesmo que injusta, ainda é posse e pode ser defendida por ações do juízo possessório, não contra aquele de quem se tirou a coisa, mas sim em face de terceiros. Isso porque a posse somente é viciada em relação a uma determinada pessoa (efeito inter partes), não tendo o vício efeitos contra todos, ou seja, erga omnes."

Ou seja, é legítimo que o possuidor ajuíze ações possessórias em face de terceiros, no entanto, tal possibilidade não se estende à própria vítima.

A **alternativa D** está incorreta. Conforme expresso pelo CC/2002, aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções suas é detentor e não possuidor:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

29. (FUNDEP - Prefeitura de Nossa Senhora do Socorro - SE - Procurador do Município- 2014) Sobre a posse, analise as seguintes afirmativas:

I. Em ação de reintegração de posse, existindo a comosse, é prescindível a participação do cônjuge para o processamento válido.

II. O titular do direito real de habitação tem legitimidade ativa para utilizar a defesa possessória, pouco relevando ser dirigida contra quem é compossuidor.

III. É de boa-fé a posse daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.



IV. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

V. 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.

Em relação a estas afirmativas estão CORRETAS

- (A) I, III e V apenas.
- (B) II, IV e V apenas.
- (C) I, III e IV apenas.
- (D) I, IV e V apenas.
- (E) I, II e V apenas.

Comentários:

O **item I** está incorreto. Em ação de reintegração de posse existindo a comosse, é, na verdade, imprescindível a participação do cônjuge para o processamento válido, conforme determina o CPC/2015:

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

Uma vez que a ação de reintegração de posse versa sobre direito real imobiliário, a regra que se aplica é a do art. 73 do CPC. Sendo assim, a única exceção que exime a participação do cônjuge é nos casos do regime de separação absoluta de bens.

O **item II** está correto. De acordo com o entendimento do STJ, em se tratando do titular do direito real de habitação, este tem legitimidade ativa para utilizar a defesa possessória, independentemente, se esta for dirigida contra quem é copossuidor:

"Ementa: Direito real de habitação. Ação possessória. Artigos 718, 748, 1.611, § 2º, e 1.572 do Código Civil de 1916. 1. O titular do direito real de habitação tem legitimidade ativa para utilizar a defesa possessória, pouco relevando que dirigida contra quem é copossuidor por força do art. 1.572 do Código Civil de 1916. Fosse diferente, seria inútil a garantia assegurada ao cônjuge sobrevivente de exercer o direito real de habitação. 2. Recurso especial conhecido e provido." (Superior Tribunal de Justiça – Terceira Turma/ REsp 616.027/SC/ Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito/ Julgado em 14.06.2004/ Publicado no DJ em 20.09.2004, p. 293)

O **item III** está incorreto. A afirmação de que a posse de boa-fé se dá quando se tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade é incorreta, conforme o art. 1.201 do CC/2002:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Ou seja, a boa-fé em nada tem a ver com a posse, nem o exercício pleno ou não, de poderes nominais, mas sim, quando o possuidor acredita ser proprietário da coisa e não sabe de nenhum obstáculo ou vício que o impeça de exercer a posse.

O **item IV** está correto. Conforme a dicção do art. 1.214, o possuidor de boa-fé tem direito, enquanto durar sua posse, dos frutos percebidos:

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

O item V está correto. Eis que a determinação expressa no CC/2002, por meio do art. 1.222 traz que, 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:

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.

Sendo assim, a **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão.

AOCP

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

30.(AOCP - Prefeitura de Juiz de Fora - MG - Procurador Municipal- 2016) A respeito da Posse, de acordo com o Código Civil, assinale a alternativa correta.

- (A) É de má-fé a posse, ainda que o possuidor ignore o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.
- (B) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno de todos os poderes inerentes à propriedade.
- (C) Conceitua-se como de boa-fé a posse que não for violenta, clandestina ou precária.
- (D) O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.
- (E) Considera-se possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. O erro da assertiva está em caracterizar como de má-fé a posse na qual o possuidor ignorou o vício ou o obstáculo que impedia a aquisição da coisa, vez que, o CC/2002 aponta tal posse como sendo de boa-fé:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

A **alternativa B** está incorreta. Como é possível depreender a partir da leitura do art. 1.196 do CC/2002:



Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

O exercício dos poderes, inerentes a propriedade, não precisam, necessariamente, ser pleno.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o CC/2002, não sendo violenta a posse, esta será justa:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Logo, caso a posse se de forma violenta, clandestina ou precária, esta será de má-fé.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, uma vez que o possuidor de boa-fé, não der causa a perda ou a deterioração da coisa, este não deve arcar com indenização:

Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

A **alternativa E** está incorreta. A assertiva atribui a denominação incorreta, de acordo com o CC/2002:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Para aquele que se encontra em relação de dependência para com o outro, conservando a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções suas, a denominação correta é detentor e, não possuidor.

31. (AOC - Prefeitura de Camaçari - BA - Procurador Municipal- 2010) Em relação à Posse, analise as assertivas e assinale a alternativa que aponta as corretas.

I. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

II. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

III. Atos violentos ou clandestinos não autorizam a aquisição da posse, salvo depois de cessada a violência ou a clandestinidade.

IV. A alegação de propriedade ou outro direito sobre a coisa obsta à manutenção ou reintegração.

- (A) Apenas I e II.
- (B) Apenas II e III.
- (C) Apenas I, II e III.
- (D) Apenas II, III e IV.
- (E) Apenas II e IV.

Comentários:



O **item I** está incorreto. Realmente, de acordo com o CC/2002 a posse que não for violenta, clandestina ou precária será justa:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

O **item II** está correto. Conforme expressa o CC/2002, o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

O **item III** está correto. De acordo com o CC/2002, atos violentos ou clandestinos não autorizam a aquisição da posse, salvo depois de cessada a violência ou a clandestinidade:

Art. 1.208. 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.

O **item IV** está incorreto. Conforme expressa o CC, a alegação de propriedade ou outro direito sobre a coisa NÃO obsta à manutenção ou reintegração:

Art. 1.210, § 2º. Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Sendo assim, a alternativa C está correta e, é o gabarito da questão.

32. (AOC - Prefeitura de Camaçari - BA - Procurador Municipal- 2010) Assinale a alternativa que NÃO representa uma forma de aquisição de coisa móvel.

- (A) Usucapião.
- (B) Ocupação.
- (C) Tradição.
- (D) Especificação.
- (E) Avulsão.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. A usucapião caracteriza-se pela aquisição da propriedade ou de outro direito real que se dá pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos previstos em lei. Ou seja, é um meio de aquisição da coisa.



A **alternativa B** está incorreta. A ocupação é o meio pelo qual há a intervenção na propriedade que pode implicar ou não, na perda temporária da posse devido a razões de interesse público. Logo, é possível concluir que esta também é uma forma de aquisição da coisa.

A **alternativa C** está incorreta. Eis que a tradição, no CC, remete à cumprimento de uma obrigação, ou seja, é a entrega, como exemplo, é possível citar a compra e venda, no qual a tradição se dá quando o devedor entrega sua contra prestação ao credor, ficando as partes quites. Logo, este também é um meio de aquisição da coisa.

A **alternativa D** está incorreta. A especificação está descrita no art. 1.259 do CC:

Art. 1.269. Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.

Diante do exposto é possível concluir que a especificação também é um meio de aquisição da coisa.

A **alternativa E** está correta e é o gabarito da questão. A avulsão é o direito de aquisição da propriedade pela junção de uma porção de terra deslocada de seu sítio primitivo devido a força natural. Diante disso, é possível concluir que esta não é uma forma de aquisição da coisa já que se dá de forma natural.

33. (AOCP - FESF-SUS - Advogado - azul- 2010) Os prazos da usucapião, quando o indivíduo possui o imóvel como sendo seu, sem interrupção, nem oposição independentemente de título e boa-fé e ainda quando o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo são, respectivamente de

- (A) 20 e 15 anos.
- (B) 15 e 10 anos.
- (C) 15 e 5 anos.
- (D) 10 e 5 anos.
- (E) 20 e 10 anos.

Comentários:

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. Como é possível depreender, a partir da leitura do art. 1.238 caput e seu parágrafo único, do CC/2002, os prazos da usucapião, quando o indivíduo possui o imóvel como sendo seu, sem interrupção, nem oposição independentemente de título e boa-fé e ainda quando o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo são, respectivamente de 15 e 10 anos:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.



FUMARC

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

34. (FUMARC - COPASA - Analista de Saneamento - Advogado- 2018) Considerando que o possuidor de bem imóvel possua justo título, é CORRETO afirmar que

- (A) nessa hipótese, não seria admitida composses.
- (B) o justo título é requisito inafastável para a posse de boa-fé.
- (C) O justo título somente gera efeito para fins de contagem do prazo para aquisição mediante usucapião.
- (D) sua boa-fé é presumida, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Comentários:

Em se tratando de um possuidor de bem imóvel que possua justo título, conforme disposição do CC/2002, é possível afirmar que sua boa-fé é presumida, exceto se houver prova em contrário, ou ainda, quando a lei expressamente não admite esta presunção, nos termos do parágrafo único do art. 1.201:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Sendo assim, a **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão.

35. (FUMARC - Câmara de Conceição do Mato Dentro - Advogado- 2016) Acerca dos direitos afetos à posse no vigente direito civil brasileiro, é CORRETO afirmar que

- (A) a posse não possui proteção jurídica em face da alegação de propriedade, uma vez que a propriedade, ou outro direito real sobre a coisa, obsta manutenção ou reintegração na posse.
- (B) a posse violenta pode ser considerada justa, desde que não seja clandestina ou precária.
- (C) ao possuidor, independente de má-fé, serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias.
- (D) o justo título do possuidor lhe confere presunção relativa de boa-fé.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Mediante alegação de propriedade, a posse não possui proteção jurídica, visto que o §2º, do art. 1.201 do CC/2002, determina que a alegação de propriedade ou, outro direito sobre a coisa, não impede que o proprietário requeira a manutenção ou a reintegração da posse:

Art. 1.201. § 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.



A **alternativa B** está incorreta. A posse violenta NÃO pode ser considerada justa, ainda que não seja clandestina ou precária, como determina o CC/2002:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

A **alternativa C** está incorreta. O erro é bem sutil, podendo causar algumas confusões, pois, ao expressar “independente de má-fé”, a assertiva dá a entender que está incluso, o possuidor de boa-fé, quando na verdade, o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis cabe, apenas, ao possuidor de boa-fé, enquanto que os possuidores de má-fé têm direito, apenas, às benfeitorias necessárias, como determina o CC/2002:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva corrobora com o parágrafo único, do art. 1.201, do CC/2002 que determina que o justo título do possuidor lhe confere presunção relativa de boa-fé:

Art. 1.201. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

FAPEMS

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

36.(FAPEMS - PC-MS - Delegado de Polícia- 2017) Sobre a posse e a propriedade, sua classificação, formas de aquisição, efeitos e perda, assinale a alternativa a correta.

(A) De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ocupação indevida de bem público não gera posse, mas mera detenção. Essa mesma jurisprudência estabelece que o Estado está obrigado a indenizar eventuais acessões e suportar o direito de retenção pelas benfeitorias eventualmente realizadas.

(B) O fâmulos da posse não pode fazer uso dos interditos possessórios, mas nada impede que ele utilize o desforço imediato para proteger o bem daquele que recebe ordens.

(C) O proprietário pode ser privado da coisa, no caso de requisição por perigo público iminente. Tal privação enseja indenização ulterior, independentemente da existência de dano.

(D) A usucapião especial urbana (pro misero) estará caracterizada somente se a área urbana construída corresponder a do terreno, ou seja, a duzentos e cinquenta metros quadrados.

(E) De acordo com os civilistas, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. A posse, de sua feita, é um poder de fato sobre a coisa cuja configuração não exige o elemento "função social".



Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. Conforme o entendimento do STJ, nos casos de ocupação irregular do bem público, o ocupante não tem direito à indenização pelas cessões feitas, nem pelas benfeitorias eventualmente realizadas:

Súmula 619 do STJ: “A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.”

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme o disposto no art. 567 do CPC/2015 e com o Enunciado 493 da V Jornada de Direito Civil:

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito. O fâmulos da posse não é possuidor direto ou indireto.

Enunciado 493: O detentor (art. 1.198 do Código Civil) pode, no interesse do possuidor, exercer a autodefesa do bem sob seu poder.

A **alternativa C** está incorreta. Conforme estabelecido pelo CC/2002 a privação, neste caso, somente ensejará indenização ulterior, se houver existência de dano, caso contrário, não há indenização: art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, no caso da usucapião especial urbana (conhecida também como pro misero) a área ocupada deve ser de até 250 m², e não corresponder a tal área: art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com a doutrina majoritária, tanto a posse quanto a propriedade devem observar a função social.



BANCAS DIVERSAS

CONSULPLAN

Propriedade Em Geral (Arts. 1.225 Ao 1.276)

1. (CONSULPLAN / TJ -MG – 2018) Assinale a alternativa INCORRETA.

(A) Aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos adquire a propriedade do imóvel.

(B) Os direitos reais sobre coisas imóveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

(C) A posse é adquirida desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

(D) Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de títulos e boa-fé.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. De acordo com o CC/2002, aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos adquire a propriedade do imóvel, vejamos: art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

A **alternativa B** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, os direitos reais sobre coisas imóveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem, na verdade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, excetos os casos previstos pelo mesmo código, contudo, não há o que se falar que tais atos se adquirem com a tradição, vejamos: Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

A **alternativa C** está correta. De acordo com o CC/2002, a posse é adquirida desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, vejamos: art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A **alternativa D** está correta. De acordo com o CC/2002, aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de títulos e boa-fé, vejamos: art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.



2. (CONSULPLAN / CÂMARA DE BELO HORIZONTE -MG – 2018) Sobre as regras da usucapião urbano constitucional, assinale a alternativa INCORRETA.

(A) Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(B) A área deve ser de até duzentos e cinquenta metros quadrados e o possuidor deve utilizá-la para sua moradia ou de sua família.

(C) O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

(D) O possuidor deve estar na área por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e adquirir-lhe-á o domínio, mesmo que seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. O CC/2002, proíbe que aquele que ingressa com pedido de usucapião tenha mais de um imóvel, urbano ou rural. Logo, no que diz respeito a usucapião, esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez, vejamos: Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 2º. O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A **alternativa B** está correta. De acordo com o CC/2002, no que diz respeito às regras da usucapião, a área deve ser de até duzentos e cinquenta metros quadrados e o possuidor deve utilizá-la para sua moradia ou de sua família, vejamos: art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa C** está correta. De acordo com o CC/2002, no que diz respeito às regras da usucapião, o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, vejamos: Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa D** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, O possuidor deve estar na área por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e adquirir-lhe-á o domínio, porém, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, vejamos: art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



3. (CONSULPLAN / TJ-MG – 2016) O rompimento da barragem de Fundão destruiu o distrito de Bento Rodrigues, Mariana, Minas Gerais, e deixou mais de 900 pessoas desabrigadas, causando grande impacto social na vida daquelas pessoas. Além dos impactos ambientais e sociais, diversos outros danos foram causados, inclusive aos proprietários de áreas ribeirinhas. Supondo que os fatos tenham ocorrido por força natural, como abalo sísmico, e que tenha deslocado uma porção de terras de um imóvel a outro, aderindo-se de maneira definitiva às margens do outro, nos termos do código civil, quanto à forma de acessão de imóvel a imóvel, é correto afirmar que o proprietário ribeirinho

(A) Torna-se dono do acréscimo por avulsão, desde que indenize o proprietário das terras perdidas. Não havendo indenização, concede a lei ao dono do prédio desfalcado o direito de, em um ano, reivindicar as terras perdidas, se for possível retorná-las.

(B) Torna-se dono do acréscimo por aluvião, desde que indenize o proprietário das terras perdidas. Não havendo indenização, concede a lei ao dono do prédio desfalcado o direito de, em três anos, reivindicar as terras perdidas, se for possível retorná-las.

(C) Torna-se dono do acréscimo por abandono álveo, sem indenização.

(D) Torna-se dono do acréscimo pela aluvião. Os acréscimos formados, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Comentários:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. A situação se trata da avulsão, ou seja, a degradação repentina da parte de terras, devido a forças violentas, porém da natureza, da propriedade de um e anexação à propriedade de outra pessoa, sendo assim, o proprietário ribeirinho, de acordo com o que determina do CC/2002, torna-se dono do acréscimo por avulsão, desde que indenize o proprietário das terras perdidas. Não havendo indenização, concede a lei ao dono do prédio desfalcado o direito de, em um ano, reivindicar as terras perdidas, se for possível retorná-las, vejamos: art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

4. (CONSULPLAN / TJ-MG – 2016) Segundo a Lei nº 10.406/2002, são direitos reais, EXCETO:

(A) O uso.

(B) A superfície.

(C) Enfitese.

(D) Anticrese.



Comentários:

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, ou seja, a lei 10.406/2002, do rol dos direitos reais é possível citar o uso, a superfície e a anticrese, porém, não consta a enfiteuse, vejamos: Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) XIII - a laje. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Gabarito: Letra C.

5. (CONSULPLAN - CEPISA - Advogado- 2007) Sobre a usucapião é correto afirmar, EXCETO:

(A) Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquiere-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

(B) Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possuir como sua por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

(C) Aquele que possuir como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

(D) Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

(E) O possuidor não pode, para o fim de contar o tempo exigido para aquisição da propriedade imóvel através da usucapião, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. A assertiva está de acordo com o art. 1.238, do CC/2002, vejamos: Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquiere-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A **alternativa B** está correta. A assertiva está de acordo com o art. 1.239, do CC/2002, vejamos: Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A **alternativa C** está correta. A assertiva está de acordo com o art. 1.240, do CC/2002, vejamos: Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por



cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquiri-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa D** está correta. A assertiva está de acordo com o art. 1.242, do CC/2002, vejamos: Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possui por dez anos.

A **alternativa E** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, para o fim de contar o tempo exigido para aquisição da propriedade imóvel através da usucapião, o possuidor poderá acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, vejamos: Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242 , com justo título e de boa-fé.

COPS-UDEL

Propriedade Em Geral (Arts. 1.225 Ao 1.276)

6. (COPS-UDEL / PGE-PR - 2011)No que se refere às descrições do Código Civil acerca da Desapropriação, assinale a alternativa incorreta:

- a) o proprietário pode ser privado da coisa na hipótese de necessidade ou utilidade pública;
- b) o proprietário pode ser privado da coisa em casos de interesse social;
- c) o proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel de sua propriedade consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante;
- d) a sentença é o título para o registro de imóveis, em casos de desapropriação declarada pelo juiz como de interesse coletivo relevante, a partir de obras realizadas por esta mesma coletividade, em imóvel de terceiro;
- e) o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, na hipótese de perigo público iminente.

Comentários

A**alternativa A** está correta, pois realmente o proprietário pode ser privado da coisa na hipótese de necessidade ou utilidade pública, conforme o Art. 5º da CF:

Art. 5º (...) XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

A**alternativa B** está correta, dado que o proprietário pode ser privado da coisa em casos de interesse social, conforme o Art. 1º da lei 4132:



Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal.

A **alternativa C** está correta, visto que se trata de inovação de elevado alcance, inspirada no sentido social do direito de propriedade e no conceito de posse, qualificada como posse-trabalho, conforme o Art. 1228 do CC:

Art. 1228 (...) § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

O dispositivo supracitado utiliza as cláusulas gerais em larga escala, sendo propiciado ao magistrado que tenha uma margem de discricionariedade ao analisar critérios como “extensa área” e “obras de interesse social”. De um lado, se trata de uma atribuição louvável, e de outro, se torna complexa pois pode ser estendida de modo arriscado.

A **alternativa D** está correta, pois quando ocorre a desapropriação declarada como interesse social, a sentença é o título para registro de imóveis, conforme o Art. 1228 do CC:

Art. 1228 (..) § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

A desapropriação é a transferência compulsória da propriedade do particular ao Poder Público, mediante o pagamento justo e prévio de indenização em dinheiro.

A **alternativa E** está incorreta, visto que não ocorre a desapropriação, e sim a mera requisição.

Art. 1.228, § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

A desapropriação ocorre a transferência da propriedade privada de modo que esta passa a integrar o patrimônio do Estado, mediante pagamento de indenização prévia. Por outro lado, na requisição, nem sempre ocorre transferência de propriedade para o Estado (pode haver utilização temporária do bem), e o pagamento da indenização é posterior.

FAURGS

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

IBFC

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

7. (IBFC - Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho - PE - Procurador Municipal- 2019) Sobre as disposições do Código Civil acerca da propriedade, analise as afirmativas abaixo e dê valores de Verdadeiro (V) ou Falso (F).

- () A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo, subsolo, jazidas, minas, potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.
- () O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
- () A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Assinale a alternativa que apresenta a sequência correta de cima para baixo.

- (A) V, V, V
- (B) V, V, F
- (C) F, F, V
- (D) F, V, V

Comentários:

A **afirmativa** é falsa. A propriedade do solo, na verdade, não abrange a do espaço aéreo, subsolo, jazidas, minas, potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais, conforme dita o CC/2002: art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

A **afirmativa** é verdadeira. De acordo com o CC/2002, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, veja: art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A **afirmativa** é verdadeira. O CC determina que há a presunção de propriedade plena, até que se prove o contrário, observe: art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.



8. (IBFC - Câmara de Feira de Santana - BA - Procurador Jurídico Adjunto- 2018) Assinale a alternativa correta sobre a noção de propriedade e a questão que envolve sua distinção entre plena e limitada.

- (A) Propriedade plena é aquela que reúne os seus direitos elementares no do proprietário
- (B) A propriedade é plena ainda que exista ônus real sobre o bem
- (C) A propriedade é plena ainda que seja resolúvel
- (D) Toda propriedade é plena e a existência de ônus real representa sua ausência

Comentários:

De acordo com a doutrina, a propriedade pode ser dividida em plena ou alodial e limitada ou restrita. A primeira, caracteriza-se pelo fato de o proprietário ter o direito de gozar, usar, reaver e dispor da coisa, sem que qualquer outro terceiro tenha direito sobre a coisa. Já a propriedade limitada ou restrita, caracteriza-se pelo fato de a propriedade estar diretamente ligada a um ônus, como por exemplo, a hipoteca, a servidão ou usufruto. Além do mais, em se tratando da propriedade restrita, quando esta for resolúvel, dependerá, então, de condição ou termo.

Sendo assim, a **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão, já que aponta a propriedade plena como sendo aquela que reúne os seus direitos elementares no do proprietário.

A **alternativa B** está incorreta. A propriedade sobre a qual recai ônus real sobre o bem é caracterizada como limitada.

A **alternativa C** está incorreta. A propriedade resolúvel não pode ser plena, apenas limitada.

A **alternativa D** está incorreta. Nem toda propriedade é plena, visto que a existência do ônus, torna-a limitada.

UFMT

PROPRIEDADE EM GERAL (ARTS. 1.225 AO 1.276)

9. (UFMT / DPE-MT - 2016) Acerca da aquisição de propriedade por meio de usucapião, marque V para as afirmativas verdadeiras e F para as falsas.

() Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade, ainda que inexistente o justo título.

() Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



() A decisão que reconhece a aquisição da propriedade de bem imóvel não afasta a hipoteca judicial que anteriormente tenha gravado o referido bem.

() O imóvel rural cuja área seja inferior ao "módulo rural" estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei nº 4.504/1964) não poderá ser adquirido por meio de usucapião especial rural.

() Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Assinale a sequência correta.

(A) V, F, F, V, V

(B) V, V, F, F, V

(C) F, F, V, F, F

(D) F, V, F, V, V

(E) V, F, V, F, F

Comentários:

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão.

A primeira afirmativa é verdadeira. A afirmação é a transcrição do art. 1.239, do CC/2002, vejamos: art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A segunda afirmativa é verdadeira. A afirmação é a transcrição do art. 1.240-A, do CC/2002, vejamos: art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A terceira afirmativa é falsa. De acordo com o STJ, a decisão que reconhece a aquisição da propriedade de bem imóvel, afasta sim a hipoteca judicial que anteriormente tenha gravado o referido bem, vejamos: DIREITO CIVIL. PREVALÊNCIA DA USUCAPIÃO SOBRE A HIPOTECA JUDICIAL DE IMÓVEL. A decisão que reconhece a aquisição da propriedade de bem imóvel por usucapião prevalece sobre a hipoteca judicial que anteriormente tenha gravado o referido bem. Isso porque, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real constituído sobre o imóvel, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade. Precedentes citados: AgRg no Ag 1.319.516-MG,

Terceira Turma, DJe 13/10/2010; e REsp 941.464-SC, Quarta Turma, DJe 29/6/2012. (STJ – 4ª Turma – REsp 620.610-DF, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 3/9/2013.)

A quarta afirmativa é falsa. De acordo com o STJ, o imóvel rural cuja área seja inferior ao "módulo rural" estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei nº 4.504/1964), na verdade, poderá sim ser adquirido por meio de usucapião especial rural, vejamos: DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL DE ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. Presentes os requisitos exigidos no art. 191 da CF, o imóvel rural cuja área seja inferior ao "módulo rural" estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei 4.504/1964) poderá ser adquirido por meio de usucapião especial rural. (...) REsp 1.040.296-ES, Rel. Originário Min. Marco Buzzi, Rel. Para acórdão Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/6/2015, DJe 14/8/2015.

A quinta afirmativa é verdadeira. A afirmação é a transcrição do art. 1.260, do CC/2002, vejamos: art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

10. (UFMT / TJ-MT – 2016) No que diz respeito à aquisição por acessão, marque V para as assertivas verdadeiras e F para as falsas.

() Aquele que semeia em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes e plantas, não tendo direito à indenização se procedeu de boa-fé.

() O terreno aluvial formado em frente a prédios de proprietários distintos será dividido entre eles proporcionalmente à antiga margem.

() As ilhas que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio pertencem aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

() Os acréscimos formados imperceptivelmente por aterros naturais ao longo das margens das correntes de águas não pertencem aos donos dos terrenos marginais.

Assinale a sequência correta.

(A) F, V, V, F

(B) F, F, V, V

(C) V, F, F, V

(D) V, V, F, F

Comentários:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão.

A primeira afirmativa é falsa. De acordo com o CC/2002, aquele que semeia em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes e plantas, porém, se procedeu de boa-fé, tem direito à



indenização, vejamos: art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

A segunda afirmativa é verdadeira. De acordo com o CC/2002, o terreno aluvial formado em frente a prédios de proprietários distintos será dividido entre eles proporcionalmente à antiga margem, vejamos: art. 1.250. Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

A terceira afirmativa é verdadeira. De acordo com o CC/2002, as ilhas que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio pertencem aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram, vejamos: art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteirais, observadas as regras seguintes: I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteirais de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais; II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteirais desse mesmo lado; III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

A quarta afirmativa é falsa. De acordo com o CC/2002, os acréscimos formados imperceptivelmente por aterros naturais ao longo das margens das correntes de águas, pertencem, na verdade, aos donos dos terrenos marginais, de modo que não cabe indenização, vejamos: art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

11. (UFMT - TJ-MT - Distribuidor - Contador e Partidor- 2012) Leia as assertivas abaixo.

- Defeito oculto que diminui o valor ou prejudica a utilização da coisa recebida por força de um contrato comutativo.
- Caracteriza-se pela perda, pelo adquirente, da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro.
- Direito de autoproteção da posse no caso de esbulho.
- Autorização necessária de um cônjuge para que o outro possa praticar determinados atos.

Marque a sequência correta dos institutos a que se referem os conceitos acima indicados.

- (A) Evicção; vício redibitório; outorga uxória; desforço imediato.
- (B) Vício redibitório; desforço imediato; evicção; outorga uxória.
- (C) Outorga uxória; vício redibitório; desforço imediato; evicção.
- (D) Vício redibitório; evicção; desforço imediato; outorga uxória.

Comentários:



A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão, pois,

Defeito oculto que diminui o valor ou prejudica a utilização da coisa recebida por força de um contrato comutativo é a definição do vício redibitório, conforme dita o CC/2002: art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enfeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Caracteriza-se pela perda, pelo adquirente, da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro. Com base no CC/2002, a assertiva diz respeito à evicção, veja: art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

Direito de autoproteção da posse no caso de esbulho. A afirmação claramente diz respeito ao desforço imediato, veja: art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Autorização necessária de um cônjuge para que o outro possa praticar determinados atos, de acordo com o CC/2002, é a definição do que se chama de outorga uxória, veja: art. 1.648. Cabe ao juiz, nos casos do artigo antecedente, suprir a outorga, quando um dos cônjuges a denegue sem motivo justo, ou lhe seja impossível concedê-la.

CETAP

Direitos reais (1.369 a 1510 - E)

12. (CETAP - MPCM-PA - Analista - Direito- 2015) Leia os itens abaixo acerca do direito das coisas e os classifique em Verdadeiro (V) e Falso (F):

I- Em matéria de usucapião, e pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo redução de prazo, o termo inicial da prescrição será fixado na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002, conforme interpretação do art. 2.028 deste Diploma.

II- O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convencionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma so vez, até o limite de igual tempo.

III- Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil apenas: máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados a exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados a industrialização de carnes e derivados; produtos industrializados.

IV- O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registrada anticrese.

Marque a sequência CORRETA;

- (A) I-F; II-VI-IIIIV; IV-F.
- (B) I-F; II-V; III-V; IV-F.
- (C) I-V; II -F; III-F; IV-V.



- (D) I-F; II-F; III-V; IV-V.
(E) I-V; II; F; III-V; IV-F.

Comentário:

O **item I** é verdadeiro. Eis que o STJ, no seguinte julgado, determinou que fosse seguida a regra, no tocante aos prazos, do art. 2.028 do CC/2002:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRAZO PRESCRICIONAL. AÇÃO DE NATUREZA REAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. SÚMULA 119/STJ. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. CÓDIGO CIVIL DE 2002. ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO. PRESCRIÇÃO DECENAL. REDUÇÃO DO PRAZO. ART. 2.028 DO CC/02. REGRA DE TRANSIÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 27, §§ 1º E 3º, DO DL 3.365/1941. 1. A ação de desapropriação indireta possui natureza real e, enquanto não transcorrido o prazo para aquisição da propriedade por usucapião, ante a impossibilidade de reivindicar a coisa, subsiste a pretensão indenizatória em relação ao preço correspondente ao bem objeto do apossamento administrativo. 2. Com fundamento no art. 550 do Código Civil de 1916, o STJ firmou a orientação de que "a ação de desapropriação indireta prescreve em 20 anos" (Súmula 119/STJ). 3. O Código Civil de 2002 reduziu o prazo do usucapião extraordinário para 10 anos (art. 1.238, parágrafo único), na hipótese de realização de obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel, devendo-se, a partir de então, observadas as regras de transição previstas no Codex (art. 2.028), adotá-lo nas expropriatórias indiretas. 4. Especificamente no caso dos autos, considerando que o lustro prescricional foi interrompido em 13.5.1994, com a publicação do Decreto expropriatório, **e que não decorreu mais da metade do prazo vintenário previsto no código revogado, consoante a disposição do art. 2.028 do CC/02, incide o prazo decenal a partir da entrada em vigor do novel Código Civil (11.1.2003).** 5. Assim, levando-se em conta que a ação foi proposta em dezembro de 2008, antes do transcurso dos 10 (dez) anos da vigência do atual Código, não se configurou a prescrição. 6. Os limites percentuais estabelecidos no art. 27, §§ 1º e 3º, do DL 3.365/1941, relativos aos honorários advocatícios, aplicam-se às desapropriações indiretas. Precedentes do STJ. 7. Verba honorária minorada para 5% do valor da condenação. 8. Recurso Especial parcialmente provido, apenas para redução dos honorários advocatícios. (STJ - REsp: 1300442 SC 2012/0002618-1, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 18/06/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2013)

O **item II** é falso. De acordo com o CC/2002, em se tratando do penhor agrícola e do penhor pecuário, estes não podem ser convenionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas:

Art. 1.439. O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convenionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.

O **item III** é falso. Em se tratando dos objetos que podem ser penhorados, não consta na assertiva as matérias-primas constantes no art. 1.447 do CC/2002:

Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.

O **item IV** é verdadeiro. Eis o que se depreende da dicção do art. 1.509 do CC/2002:

Art. 1.509. O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

QUADRIX

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

13. (Quadrix - CREF - 13ª Região (BA-SE) - Analista Advogado- 2018) Acerca das normas jurídicas decorrentes do Código Civil, julgue o item subsequente.

Entre outros, são considerados como direitos reais o uso, a habitação, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso para fins de moradia e a laje.

Comentários:

A **afirmativa** está correta. De acordo com o CC/2002 constam no rol dos direitos reais o uso, a habitação, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso para fins de moradia e a laje:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje.



14. (Quadrix - CRF-SP - Advogado- 2013) Os incisos a seguir tratam da aquisição de bens imóveis, segundo o Código Civil.

I. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

II. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

III. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Esse prazo estabelecido reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

IV. Cancelado o registro do título translativo do imóvel, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, salvo boa-fé do terceiro adquirente.

V. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Estão corretas quantas afirmações?

Estão corretas quantas afirmações?

- (A) Nenhuma.
- (B) Duas.
- (C) Quatro.
- (D) Três.
- (E) Todas.

Comentários:

O **item I** está correto. A afirmativa diz respeito à literalidade do §2º do art. 1.245, do CC/2002:

Art. 1.245 § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

O **item II** está correto. A afirmativa está de acordo com o disposto no art. 1.246 do CC/2002:

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

O **item III** está correto. A afirmativa está de acordo com o art. 1.238 do CC/2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, Independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor



houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O **item IV** está incorreto. A afirmativa contraria o CC/2002 pois, de acordo com o caderno legislativo, uma vez que for cancelado o registro, o proprietário poderá reivindicar o imóvel, INDEPENDENTEMENTE da boa-fé do terceiro ou do adquirente:

Art. 1.247. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O **item V** está correto. A afirmativa está de acordo com o disposto no §1º do art. 1.245 do CC/2002:

Art. 1.245 § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Sendo assim, a **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão.

INAZ

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

15. (INAZ do Pará - FunGota de Araraquara - SP - Advogado- 2018) Marcelino, que estava sem lugar para morar, ingressa em uma casa vazia, pertencente a Boris, sem o seu conhecimento, e nela permanece, sem interrupção, por 20 anos, transformando-a em seu lar. Ocorre que a casa estava dada em garantia hipotecária em favor de Danilo, em razão de negócios entre Danilo e Boris. Marcelino, sem saber dessa situação, ingressa com ação de usucapião e adquire a propriedade do bem. Com base na situação narrada, assinale a alternativa correta.

- (A) A hipoteca impede a aquisição da propriedade por Marcelino, pois dá preferência para Danilo.
- (B) Marcelino, ao ter a aquisição da propriedade, herda a dívida de Boris, pois ela é relacionada ao imóvel.
- (C) Marcelino, ao ter a aquisição da propriedade, passa a possuir dever de reparação em relação à Danilo.
- (D) A aquisição da propriedade por Marcelino está correta, pois a hipoteca não impede o reconhecimento da usucapião.

Comentário:

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o entendimento jurisprudencial, a hipoteca não impede o reconhecimento da usucapião, veja:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. DISCUSSÃO RESTRITA À NATUREZA DA POSSE. SÚMULA N. 7 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA ESPÉCIE. PREMISSAS FÁTICAS JÁ ASSENTADAS. ENQUADRAMENTO JURÍDICO DOS FATOS. OPOSIÇÃO. NÃO



DEMONSTRAÇÃO. EXERCÍCIO COM ÂNIMO DE DONO EXTERIORIZADO. AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. 1. O fato de o proprietário do imóvel ter celebrado negócio com instituição financeira e dado o bem em garantia, depois baixada, não configura verdadeira oposição à posse exercida por terceiros que nenhuma relação têm com aquele negócio, já que não foi adotada nenhuma providência hábil a interromper o lapso prescricional hábil a autorizar o reconhecimento da aquisição do domínio pela usucapião. 2. Exerce a posse com ânimo de dono aquele que passa a residir no imóvel por autorização de quem acreditava ser o dono e com a promessa de que o bem lhe seria doado, passando a pagar os respectivos impostos, a conservar as respectivas benfeitorias, ali recebendo correspondências particulares, tudo por mais de vinte anos, sem ser molestado por quem quer que seja. A exteriorização da posse reforça que ela é exercida com ânimo de dono. 3. Preenchidos os requisitos legais, deve-se reconhecer a aquisição do domínio pela usucapião. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.253.767 - PR (2011/0108265-3) RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA).

Sendo assim, as **alternativas A, B e C** estão incorretas.

CEPERJ

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

16.(CEPERJ - FSC - Advogado- 2014) Nos termos do Código Civil aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade desde que a mesma não seja superior a:

- (A) dez hectares
- (B) vinte hectares
- (C) trinta hectares
- (D) quarenta hectares
- (E) cinquenta hectares

Comentário:

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme se depreende da leitura do art. 1.239 do CC/2002, aquele que não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural, área de terra em zona rural, tomando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia adquirir-lhe-á a propriedade desde que não superior a 50 hectares:

Art. 1.239 Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.



17. (CEPERJ - FSC - Advogado- 2014) Pedro adquire um imóvel sob regime enfiteutico. Após muito pesquisar, verifica que a enfiteuse pode ser extinta. Preenchidos os requisitos legais, deve Pedro exercer o denominado direito de:

- (A) recesso
- (B) retorno
- (C) reivindicação
- (D) resgate
- (E) retirada

Comentário:

Pedro, ao requerer a extinção da enfiteuse exerce o direito de resgate e o conhecimento desse direito realmente exige muita pesquisa, pois, o dispositivo normativo a que ele se refere está descrito no CC/1916:

Art. 693. Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis 10 (dez) anos depois de constituídos, mediante pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atual da propriedade plena, e de 10 (dez) pensões anuais pelo foreiro, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate, nem contrariar as disposições imperativas deste Capítulo.

Assim, conclui-se, portanto, que o resgate é um direito do enfiteuta, permitindo a aquisição do domínio pleno da coisa, dez anos após a constituição da enfiteuse. Apesar de o CC/1916 haver sido revogado pelo CC/2002, o dispositivo ainda é válido, pois o atual código dita o seguinte:

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n o 3.071, de 1 o de janeiro de 1916, e leis posteriores.

Ou seja, até a extinção da enfiteuse, ela subordina-se às regras do antigo CC, portanto, a regra que se aplica é a do resgate prevista pelo art. 693, do CC/1916.

Dessa forma a **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão.

18. (CEPERJ - CEDAE-RJ - Advogado- 2012) Segundo as regras vigentes, considera-se que existe aquisição por usucapião quando:

- (A) o usucapiente, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, exercer posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando o imóvel para sua moradia.
- (B) o usucapiente possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra não superior a cem hectares, em zona rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.



(C) o usucapiente possuir, como sua, área urbana de até trezentos metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

(D) o usucapiente, por cinco anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

(E) o usucapiente, por dois anos, possuir bem imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, mesmo que possua outros bens imóveis no local do bem que pretende usucapir.

Comentário:

A **alternativa A** está correta e, e o gabarito da questão. Eis que a assertiva está de acordo com o expresso pelo art. 1.240-A do CC/2002:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa B** está incorreta. Conforme estipula o art. 1.239 do CC/2002, adquire a posse por usucapião o usucapiendo que não tendo propriedade rural nem urbana, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, terras em zona rural que não ultrapassem **50 hectares** e, não 100. Eis o erro da assertiva:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A **alternativa C** está incorreta. Da mesma forma que a assertiva anterior, esta está errada pois, apresenta a área do imóvel urbano podendo ser até 300 metros quadrados, quando a lei estipula uma área máxima de 250:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa D** está incorreta. Para que o usucapiendo possa adquirir o imóvel, por usucapião, independentemente de boa-fé, a posse deve se dar por pelo menos quinze anos ininterruptos, conforme dita o seguinte dispositivo:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A **alternativa E** está incorreta. O erro da assertiva encontra-se no fato de ela trazer a hipótese de que o usucapiendo pode ter mais de um imóvel, quando na verdade, a norma dita que para que haja a aquisição por usucapião, não se pode possuir nenhum outro imóvel rural ou urbano:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

IAUPE

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

19.(IAUPE - UPE – Advogado- 2019) Gustavo, mesmo não sendo proprietário, passa a ocupar imóvel urbano com 350 metros quadrados, como sua moradia habitual, durante 10 (anos) anos completos. Miguel, legítimo proprietário do imóvel ocupado por Gustavo, deixou o Brasil 02 (dois) anos antes da referida ocupação, quando passou a morar em Nova York, nos Estados Unidos, para prestar serviço público à União durante todo esse período. Após esses 12 (doze) anos, Miguel retorna ao Brasil e se depara com o recebimento de citação para apresentar defesa na ação de usucapião proposta por Gustavo contra ele.

- (A) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião extraordinária por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (B) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião especial urbana por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (C) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião ordinária por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (D) A ação será improcedente, porque faltaram os requisitos justo título e boa-fé para a usucapião ordinária.
- (E) A ação será improcedente, uma vez que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, também se aplicam à usucapião.

Comentário:

O enunciado da questão pode levar ao entendimento de que o caso se trata de usucapião extraordinária, ou seja, aquela que ocorre com dez anos de moradia habitual ou quando o possuidor tenha, por dez anos realizou obras de caráter produtivo, como se verifica no parágrafo único do art. 1.238:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.



No entanto, insta salientar que Miguel, o dono do imóvel, mudou-se para os Estados Unidos a fim de prestar serviço público para a União. Tal ocorrência impede que o prazo prescricional corra, conforme se observa nos seguinte dispositivos:

Art. 198. Também não corre a prescrição:

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

Sendo assim, a **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. Logo, a ação movida por Gustavo é improcedente.

FUNDATEC

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

20. (FUNDATEC - DPE-SC - Analista Técnico- 2018) O possuidor de má-fé:

- (A) Tem direito de ser ressarcido pelas despesas com as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias.
- (B) Tem direito de ser ressarcido pelas despesas com benfeitorias às benfeitorias necessárias e úteis.
- (C) Tem direito de levantar as benfeitorias que não forem indenizadas.
- (D) Poderá exercer direito de retenção da coisa até ser ressarcido pelo valor das benfeitorias necessárias.
- (E) Tem direito de ser ressarcido em relação às benfeitorias necessárias.

Comentários:

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. O CC/2002 determina que no que diz respeito ao possuidor de má-fé, a este cabe direito apenas ao ressarcimento das benfeitorias necessárias, conforme o disposto no art. 1.220 do CC/2002:

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Sendo assim, estão incorretas as **alternativas A, B, C e D**.

21. (FUNDATEC - Prefeitura de Porto Alegre - RS - Procurador Municipal - Bloco I- 2016) Um terreno urbano baldio ("Terreno A") foi vendido ao Sr. João que, ao ingressar no imóvel, tomou, sem perceber, posse do imóvel lindeiro ("Terreno B"). O Terreno B possuía 220 metros quadrados e era de propriedade do Município já na época da aquisição do Terreno A pelo Sr. João. O Sr. João cercou o Terreno B, limpou-o, plantou algumas árvores frutíferas e



fez construir uma cerca, evitando possíveis invasões, comuns naquela região. Somente sete anos depois da utilização ininterrupta, a administração municipal se apercebeu do fato e, ato contínuo, notificou o Sr. João. Na notificação, o Município comprovou a sua propriedade sobre a área e deu um prazo de seis meses para que o Sr. João devolvesse o Terreno B ao Município. Passados esses seis meses, o Sr. João não devolveu o Terreno B, alegando que tem direitos sobre a área. Com base nesses fatos, analise as afirmações a seguir:

- I. O Sr. João não deve devolver ao Município o Terreno B, haja vista o transcurso do prazo de usucapião aplicável ao caso em razão das características do Terreno B.
- II. Mesmo depois de notificado e de não ter respeitado o prazo fixado, o Sr. João pode reter o imóvel até ser indenizado pela cerca construída e pelas árvores plantadas.
- III. O Sr. João não tem direito a obter a propriedade pela usucapião e nem a ser ressarcido pelas benfeitorias realizadas no Terreno B.

Quais estão corretas?

- (A) Apenas I.
(B) Apenas II.
(C) Apenas III.
(D) Apenas I e II.
(E) Apenas II e III.

Comentário:

O **item I** está incorreto. Na letra do art. 102: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”.

O **item II** está incorreto, eis que o uso de bem público não configura posse, mas mera detenção, não sendo aplicáveis as consequências da posse, como o direito à indenização pelas benfeitorias e acessões e a retenção do bem até a indenização devida. Nesse sentido, o STJ: REsp 556.721/DF, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2005, DJ 03/10/2005, p. 172.

O **item III** está correta, assim, já que a detenção não confere ao detentor qualquer das consequências da posse, como o direito à usucapião ou à retenção do bem pelas benfeitorias realizadas.

Sendo assim, a **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão.



22. (FUNDATEC - Prefeitura de Cachoeirinha - RS - Procurador Municipal- 2012) Nos termos do Código Civil, é direito do possuidor de boa-fé.

- (A) ter ressarcidas as benfeitorias necessárias, não lhe assistindo o direito de retenção pela importância destas, nem de levantar as voluptuárias.
- (B) exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.
- (C) exercer o direito de retenção pelo valor das pertenças e benfeitorias voluptuárias.
- (D) ter ressarcidas todas as benfeitorias realizadas e exercer o direito de retenção pelo valor de todas estas.
- (E) ter ressarcidas apenas as benfeitorias necessárias.

Comentário:

A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, o possuidor de boa-fé, tem como direito exercer a retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, por força do art. 1.219:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Sendo assim, estão incorretas as **alternativas A, C, D e E**.

23. (FUNDATEC - Prefeitura de Flores da Cunha - RS - Procurador Municipal- 2012) Considerando as regras do Código Civil sobre a posse, indique a alternativa INCORRETA.

- (A) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
- (B) Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.
- (C) É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.
- (D) É de boa fé a posse quando adquirida de forma onerosa.
- (E) O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor.

Comentário:

A **alternativa A** está correta. Conforme a literalidade do art. 1.196 do CC/2002:

“Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.



A **alternativa B** está correta. Como é possível concluir a partir da leitura do art. 1.198, do CC: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.”

A **alternativa C** está correta. Conforme a dicção literal do art. 1.200: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”

A **alternativa D** está incorreta e, é o gabarito da questão. Conforme se depreende da leitura do art. 1.201 do CC (“É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”) a assertiva não se encaixa na definição de posse adquirida de boa-fé.

A **alternativa E** está correta. Conforme o art. 1.207, do CC: 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.”

FUNDATEC

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

24.(FUNDATEC - DPE-SC - Analista Técnico - 2018) Juliano, uma pessoa de poucos recursos financeiros, passou a ocupar certo terreno de 300 m2 na periferia da cidade, que estava desocupado e sem cuidados. Nele construiu uma casa e passou a residir nela com a sua família, há mais de dez anos. Nessa hipótese, é correto afirmar que Juliano tem em seu favor a ocorrência de:

- (A) Usucapião extraordinário.
- (B) Usucapião ordinário.
- (C) Usucapião especial urbano.
- (D) Direito real de aquisição.
- (E) Direito real de moradia.

Comentário:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. Como é possível constatar a partir da leitura do parágrafo único do art. 1.238 do CC:

art. 1.238. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Esse tipo de usucapião é classificado pela doutrina como usucapião extraordinária, pois, ocorre independentemente de título ou de boa-fé, basta o uso contínuo e/ou a realização de obras.

A **alternativa B** está incorreta. A usucapião ordinária é aquela que se observa no art. 1.242 do CC/2002: art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com



justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Neste caso, como é possível perceber, é necessário o justo título e a boa-fé.

A **alternativa C** está incorreta. A usucapião especial urbana é aquela descrita no art. 1.240, do CC/2002: art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A **alternativa D** está incorreta. Direitos reais são um conjunto de normas, em sua maioria, obrigatórias, que regulam, em regra, o direito atribuído às pessoas sobre bens corpóreos, imóveis ou móveis cujo conteúdo é econômico. Um exemplo é o direito real sobre a propriedade que adquire o promitente comprador quando a promessa de compra é realizada nos moldes do art. 1.417, do CC/2002, veja: art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

A **alternativa E** está incorreta. Como já mencionado, os direitos reais são um conjunto de normas, em sua maioria, obrigatórias, que regulam, em regra, o direito atribuído às pessoas sobre bens corpóreos, imóveis ou móveis cujo conteúdo é econômico. Neste caso, um exemplo de direito real de moradia é o que se lê no seguinte art.: art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

25. (FUNDATEC - SEFAZ-RS - Auditor Fiscal da Receita Estadual - Bloco 1- 2014) O usucapião representa uma forma especial de aquisição de propriedade. Analise as seguintes assertivas sobre o tema:

- I. O usucapião extraordinário de bens imóveis exige o exercício de posse pelo prazo de vinte anos.
- II. No usucapião ordinário não existe limitação da área a ser usucapida.
- III. O Direito Brasileiro veda a ocorrência do usucapião entre cônjuges.

Quais estão corretas?

- (A) Apenas I.
- (B) Apenas II.
- (C) Apenas III.
- (D) Apenas I e II.
- (E) Apenas II e III.

Comentário:



O **item I** está incorreto. Conforme o art. 1.238 do CC/2002: Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Ou seja, a usucapião extraordinária exige o uso da posse por mais de quinze anos, podendo este ser reduzido para dez, portanto, não há o que se falar em vinte anos.

O **item II** está correto. No que toca a usucapião extraordinária e a ordinária, não há determinação sobre a limitação de área a ser usucapida. Essa limitação só ocorre nas espécies de usucapião especial. A rural prevista no art. 1.239 do CC/2002 (área não superior a 50 hectares), e a urbana prevista nos art. 1.240 do CC/2002 (área não superior a 250 m²):

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O **item III** está incorreto. Conforme o art. 1.240-A do CC/2002: “Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Sendo assim, a **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão.

26. (FUNDATEC - Prefeitura de Flores da Cunha - RS - Procurador Municipal- 2012) O Código Civil estabelece causas de perda da propriedade. Indique, dentre as alternativas que seguem, aquela que NÃO é indicada pelo código como causa de perda da propriedade:

- (A) Alienação.
- (B) Renúncia.
- (C) Abandono.
- (D) Desapropriação.
- (E) Contrato de compra e venda.

Comentário:



A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme se depreende, a partir da leitura do art. 1.275 do CC/2002, o único item que não é indicado como causa de perda da propriedade é o contrato de compra e venda:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Sendo assim, estão incorretas as **alternativas A, B, C e D**, vez que todas indicam uma causa de perda da propriedade.

CESGRANRIO

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

27. (CESGRANRIO - LIQUIGAS - Profissional Júnior - Direito- 2012) O direito de propriedade é um direito definido por ser

- (A) fundamental e, como tal, absoluto, resultando pleno do título que lhe dá origem.
- (B) representativo de um poder de atuação exclusivo do particular sobre a esfera alheia, impondo a ela limitações.
- (C) conformado pela vontade estatal, a qual prevalece em havendo conflito de interesses.
- (D) constituído pelas funcionalidades do domínio e também por ter função social.
- (E) vinculado privativamente ao atendimento dos interesses do proprietário e sua família.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. Eis que nenhum direito, inclusive os fundamentais são absolutos. Portanto é incorreto afirmar que a propriedade, apesar de ser um direito fundamental, pode ser classificado como absoluto.

A **alternativa B** está incorreta. O particular NÃO tem poder de atuação exclusivo sobre a esfera alheia, uma vez que sua atuação deve se limitar a sua esfera particular, apenas, e seu direito de propriedade obedecer a função social da mesma.

A **alternativa C** está incorreta. O direito de propriedade não é conformado pela vontade estatal, mas sim, via de regra, pela vontade privada.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. O direito de propriedade é um direito constituído pelas funcionalidades do domínio, ou seja, deve haver uma função para a propriedade, não podendo esta ficar inútil e, ainda, a mesma deve obedecer uma função social, nos termos do art. 1.228 e seu §1º:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A **alternativa E** está incorreta. Como já visto, o direito de propriedade além de estar vinculado aos interesses de seus proprietários, deve obedecer aos limites da função social da propriedade.

28.(CESGRANRIO - Petrobras - Advogado - 2011- 2011) Determinada empresa adquire bem imóvel do Sr. Caio, mediante escritura pública de compra e venda, lavrada em Cartório de Notas e registrada no ofício imobiliário. Após a aquisição, toma conhecimento de que um cidadão local habitava o imóvel por mera liberalidade do Sr. Caio que, no entanto, não comunicou o fato nem ao adquirente e nem ao ocupante. A empresa notificou o morador para retirar-se do local em trinta dias. O morador, uma vez notificado, manteve-se inerte. Após o fluxo do prazo da notificação in albis, procedeu a empresa adquirente às vias judiciais, apresentando ação reivindicatória, com comprovação do registro imobiliário do imóvel. Citado regularmente, o réu aduziu que detinha posse legítima e que não sairia do local, a não ser mediante indenização pelas benfeitorias realizadas. A partir do exposto, é preconizado pela Justiça que o(a)

- (A) morador preencheu os requisitos da usucapião constitucional.
- (B) direito de propriedade acarreta a possibilidade de reivindicação.
- (C) juiz poderá, no caso, considerar a ocupação como de interesse coletivo relevante.
- (D) ocupação descrita não enseja posse.
- (E) hipótese versada no enunciado caracteriza o instituto da ocupação.

Comentários:

A **alternativa A** está incorreta. O enunciado deixa claro que o cidadão local tinha a posse do imóvel com o conhecimento e por mera liberalidade de sr. Caio, logo, ele não cumpria os requisitos estipulados pelo art. 183 da CF/1988, para que sua situação seja caracterizada como sendo usucapião constitucional:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



A **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão. Ao adquirir a propriedade do sr. Caio, a empresa adquiriu o direito de requerer o bem por meio de ação reivindicatória contra aquele que a detém injustamente, como é o caso do cidadão local que possui a posse do imóvel, mas não de maneira legal. Eis o que dita o CC/2002:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A **alternativa C** está incorreta. Como é possível perceber, a partir da análise do enunciado, o que ocorre é a disputa da propriedade por dois particulares, logo, não há o que se falar de interesse coletivo que, apenas seria relevante se a função social da propriedade houvesse sido violada.

A **alternativa D** está incorreta. A ocupação descrita enseja a posse sim, vez que, entende-se por posse o ato ou efeito de se apossar de alguma coisa, pois bem, eis que o cidadão ao ocupar, se apossou do bem imóvel disputado judicialmente.

A **alternativa E** está incorreta. A situação descrita no enunciado, não caracteriza o instituto da ocupação, pois, somente pode ser objeto de ocupação, o imóvel abandonado, conforme determina o art. 1.263, somente é caracterizada a ocupação, quando a pessoa toma para si, a coisa sem dono:

Art. 1.263. Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.

No caso hipotético, o imóvel tinha um dono conhecido, durante a permanência do cidadão e a situação se manteve mesmo após a venda do imóvel.

29. (CESGRANRIO - BNDES - Profissional Básico - Direito- 2008) Consiste o usucapião em uma das hipóteses de perda da propriedade, nos termos do artigo 1.275 do Código Civil (Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Acerca de tal instituto, pode-se afirmar:

I - não se admite usucapião sobre coisas móveis;

II - não se admite usucapião de imóvel público;

III - pode o locatário que detenha a coisa de forma contínua e pacífica por 15 anos requerer a declaração, por usucapião, de sua propriedade sobre o imóvel;

IV- apenas se admite usucapião nas situações em que o possuidor da coisa a detenha a justo título.

Está(ão) correta(s) a(s) afirmativa(s)

- (A) I, apenas.
- (B) II, apenas.
- (C) I e IV, apenas.

- (D) II e III, apenas.
(E) I, II, III e IV.

Comentários:

O **item I** está incorreta. O CC/2002, em seu art. 1.260 permite que haja a usucapião sobre coisas móveis:

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

O **item II** está correto. É vedada, de acordo com o CC/2002, a usucapião sobre bens do Poder Público:

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Ademais, tal vedação também se faz presente na CF/1988:

Art. 183, §3º. Não pode usucapir bem público;

O **item III** está incorreto. Não há disposição legal em todo o ordenamento jurídico que permita ao locatário ingressar com ação de usucapião. Sejam coerentes, caso tal possibilidade existisse, qualquer locatário cujo contrato seja por tempo indeterminado poderia requerer, dentro de 15 anos a posse do bem.

O **item IV** está incorreto. Ao contrário do que afirma o item, a regra para a ação de usucapião não é o justo título, na verdade, a única modalidade que exige justo título é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do CC:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Sendo assim, a **alternativa B** está correta e, é o gabarito da questão.

FUNDEP

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

30.(FUNDEP - CAU-MG - Advogado- 2014) Considere as seguintes afirmativas.

I. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tomando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

II. O empresário individual, casado, não necessita de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, para alienar imóveis que integram o patrimônio da empresa.



III. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições.

IV. O começo e o fim da personalidade, o nome e a capacidade são regidos pelas leis do país onde nasceu a pessoa.

V. Não corre o prazo prescricional contra o menor impúbere.

Assinale a alternativa que apresenta as afirmativas CORRETAS.

(A) I, III e V apenas.

(B) II, IV e V apenas.

(C) I, III e IV apenas.

(D) I, IV e V apenas.

Comentário:

Apesar de estar confusa a questão e de sua anulação ser evidente, ainda assim, a banca não a anulou, pois, como se perceberá, a questão possui itens corretos indicados como sendo incorretos.

O **item I** está correto. Conforme expressa o CC/2002 em seu art. 1.239, aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tomando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade:

Art. 1.239 Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

O **item II** está correto. Eis que a afirmativa está em conformidade com a determinação do CC/2002:

Art. 978. O empresário casado pode, sem necessidade de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar os imóveis que integrem o patrimônio da empresa ou gravá-los de ônus real.

O **item III** está incorreto. De acordo com o CC/2002, o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que NÃO SE ENCONTRAR NA POSSE DE OUTREM, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições:

Art. 1.276 O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

O **item IV** está incorreto. A afirmativa contraria o exposto no art. 7º da LINDB, pois, de acordo com o código, o começo e o fim da personalidade, o nome e a capacidade são regidos pelas leis do país onde domiciliada a pessoa:

Art. 7º A lei do país em que domiciliada a pessoa determina as regras sobre o começo e o fim da personalidade, o nome, a capacidade e os direitos de família.

O **item V** está correto. De acordo com o CC/2002, não corre a prescrição contra os absolutamente incapazes do art. 3º, ou seja, os menores impúberes:

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º.

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesesseis) anos.

IADHED

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

31. (IADHED - Prefeitura de Araguari - MG - Procurador Municipal- 2016) Em relação aos bens móveis e imóveis, assinale a opção incorreta:

- (A) As sementes que se agregaram ao solo, são consideradas bens imóveis, se lançadas para germinar;
- (B) As riquezas minerais ou fósseis pertencem ao proprietário do solo, que pode delas livremente fruir;
- (C) O proprietário não pode opor-se a atividades que sejam realizadas em espaço aéreo e do subsolo de seu imóvel que lhe sejam inúteis;
- (D) Apenas os bens móveis podem ser objeto de contrato de mútuo.

Comentários:

A **alternativa A** está correta. De acordo com o CC/2002, são considerados bens imóveis, além do solo, tudo aquilo que lhe incorporar naturalmente ou artificialmente:

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Como as sementes foram lançadas para germinar e se agregaram ao solo, elas passam a ser, então, um bem imóvel.

A **alternativa B** está incorreta e, é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, as riquezas minerais ou fósseis, na verdade, não pertencem ao proprietário do solo, de modo que a fruição não se dá livremente. Eis o que expressa o seguinte art:



Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

A **alternativa C** está correta. Conforme estabelece o art. 1.229, do CC/2002, o proprietário não pode opor-se a atividades que sejam realizadas em espaço aéreo e do subsolo de seu imóvel que lhe sejam úteis:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

A **alternativa D** está correta. Eis que a assertiva vai de encontro com o que se entende com a leitura do art. 558 em conjunto com o art. 85, do CC/2002:

Art. 586. O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

Art. 85. São fungíveis os móveis que podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Sendo o mútuo, o empréstimo de coisas fungíveis e, sendo as coisas fungíveis bens móveis, logo, apenas os bens móveis podem ser objeto do contrato de mútuo.



BANCAS DIVERSAS

CONSULPAM

Direitos De Vizinhança (Arts. 1.277 Ao 1.313)

1. (CONSULPAM/FISC-PENTECOSTE-2014) Em “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”. A afirmação está:

- a) Totalmente errada.
- b) Parcialmente certa.
- c) A afirmativa infringe toda a legislação vigente.
- d) A afirmativa está totalmente correta.

Comentários:

A **alternativa D** está correta e é o gabarito da questão. De acordo com o CC/2002, o proprietário pode sim levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, porém não pode ofender o direito dos vizinhos nem os regulamentos administrativos, como por exemplo, construir um prédio que cause infiltração na propriedade de seu vizinho, nem que contrarie normas administrativas. Em suma, a alternativa é a transcrição literal do art. 1.299 do CC/2002, vejamos: Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

FAURGS

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

2. (FAURGS - TJ-RS - Conciliador Cível- 2012) Sobre os direitos de vizinhança, assinale a afirmação correta.

- (A) O zoneamento urbano não é pauta para o uso anormal da propriedade.
- (B) Quando determinadas judicialmente, o vizinho não poderá requerer, se possíveis, a redução ou eliminação das interferências.
- (C) Os frutos caídos em terreno vizinho pertencem ao dono da árvore, que terá o direito de entrar na propriedade do vizinho para recolhê-los.
- (D) O possuidor de prédio vizinho pode entrar, sem prévio aviso, no outro imóvel quando isso for indispensável à limpeza de sua casa.
- (E) O proprietário ou possuidor tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais ao sossego provocadas pela utilização da propriedade vizinha.

Comentários:



A **alternativa A** está incorreta. De acordo com o CC/2002, em se tratando de zoneamento urbano, este é sim pauta para o uso anormal da propriedade, uma vez que o art. 1.277, que discorre sobre o uso anormal da propriedade que fere o sossego, a segurança ou a saúde da vizinhança, não especifica a localidade do imóvel, de modo que este pode ser urbano, rural ou comercial, veja: art. Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

A **alternativa B** está incorreta. De acordo com o CC/2002, quando o juiz determinar que devam ser toleradas as interferências, o vizinho, na verdade, poderá sim exigir novamente a sua redução, ou eliminação, quando for possível, vejamos: art. 1.279: Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

A **alternativa C** está incorreta. De acordo com o CC/2002, em se tratando de frutos venham a cair na propriedade do vizinho, não mais pertencem ao dono da árvore, passam a pertencer, na verdade, ao dono do terreno onde caíram, no caso de ser solo particular. Sendo assim, o antigo dono não poderá recuperá-las, vejamos: art. 1.284: Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

A **alternativa D** está incorreta. O possuidor do prédio vizinho pode entrar em outro imóvel, quando for indispensável para limpeza, porém, somente poderá fazê-lo mediante prévio aviso, vejamos: art. 1.313: O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para: I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório.

A **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão. A assertiva está em consonância com o exposto no art. art. 1.277, do CC/2002, que discorre sobre o uso anormal da propriedade que fere o sossego, a segurança ou a saúde da vizinhança, garantindo ao proprietário ou possuidor do imóvel direito de fazer cessar tais interferências, vejamos: Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

IBFC

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

3. (IBFC - TJ-PE - Analista Judiciário - 2017) Sobre os direitos reais, conceito jurídico delimitado pelo Código Civil, analise os itens abaixo:

I. O Direito real de propriedade abrange o solo. Este, por sua vez, compreende o espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas em espaços, sendo sua realização, portanto, precedida de autorização expressa daquele.



II. O usucapião de coisa móvel se verifica quando determinado indivíduo, de boa fé, ter a coisa como sua, de forma contínua e incontestada, pelo prazo de 4 (quatro) anos.

II. A avulsão ocorre quando o indivíduo, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova cuja propriedade será sua.

IV. É vedado ao dono do prédio que não tiver acesso a via pública constranger o vizinho a lhe dar passagem, mesmo que por meio de pagamento de indenização.

Assinale a alternativa correta.

- (A) Apenas I é incorreto
- (B) II e III são corretos
- (C) I e II são corretos
- (D) Apenas II e IV são incorretos
- (E) I, II, III e IV são incorretos

Comentários:

A **afirmativa I** está incorreta. Na verdade, de acordo com o CC/2002, o proprietário não poderá se opor às atividades realizadas por terceiros, a uma altura e profundidade, pelas quais ele não tenha interesse legítimo de impedi-las: art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

A **afirmativa II** está incorreta. De acordo com o CC/2002, o prazo para a usucapião de coisa móvel e de três anos e não quatro, veja: art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

A **afirmativa III** está incorreta. A avulsão é a apropriação de uma porção de terra que se destaca de um prédio e se une a outro, por força natural violenta. O indivíduo que se apropriou da porção de terra que era parte da propriedade de outro, deverá indenizá-lo, ou caso não haja reclamação da perda da propriedade, por um ano, nenhuma indenização é devida, veja: art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

A **afirmativa IV** está incorreta. De acordo com o CC/2002, caso o dono de um prédio, não tenha acesso a via pública, poderá sim constranger seu vizinho a lhe dar passagem, porém, desde que lhe pague a devida indenização, de modo que a passagem de acesso será judicialmente fixada, veja: art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

Sendo assim, a **alternativa E** está correta e, é o gabarito da questão.



UFPR

Direitos De Vizinhança (Arts. 1.277 Ao 1.313)

4. (UFPR / COREN-PR – 2018) A moradia é um direito fundamental social. As regras relativas aos direitos de vizinhança estão previstas no Código Civil de 2002. Com relação ao assunto, identifique como verdadeiros (V) ou falsos (F) as seguintes afirmativas:

() O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

() A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória entre dois imóveis confinantes, presume-se pertencer ao proprietário do terreno onde as raízes da árvore estiverem fincadas.

() Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

() A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte deve ter suas despesas repartidas proporcionalmente entre os proprietários dos prédios confinantes.

Assinale a alternativa que apresenta a sequência correta, de cima para baixo.

(A) V – F – F – V.

(B) F – F – V – F.

(C) V – V – F – V.

(D) F – V – F – V.

(E) V – F – V – F.

Comentários

(V) Como determinado no art. 1.280 do Código Civil "O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente."

(F) Traz o art. 1.282 do Código Civil, que: "A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes."

A legislação determina que a árvore, situada na linha divisória de dois terrenos, será considerada propriedade em comum dos titulares dos terrenos, chamado assim de condomínio. Sendo assim, toda



alteração desta, deverá submeter-se a apreciação de ambos os lados, seja para fins materiais (físicos) ou para fins comerciais.

(V) A redação do art. 1.284, dispõe que: "Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular."

Esse é um caso muito representativo e peculiar do Direito Civil em qualquer lugar do mundo. É importante notar que o artigo refere-se aos frutos caídos, não àqueles retirados por intermédio de ação humana.

(F) Conforme elencado no art. 1.297, § 3º: "A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas". Sendo assim, não é obrigação do proprietário a construção de tapumes para animais de pequeno porte, mas poderá ser exigido do dono dos animais que provocou a necessidade das modificações.

Portando, a **alternativa E** é o gabarito da questão.

FUNRIO

5. (FUNRIO / INSS – 2014) A teoria da posse, adotada pelo Código Civil Brasileiro, denomina-se

- a) teoria subjetiva de Savigny.
- b) teoria fazendária de Caio Mário da Silva Pereira.
- c) teoria privatista.
- d) teoria objetiva de Ihering.
- e) teoria patrimonialista.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a Teoria Subjetiva de Savigny estava já superada quando da edição do CC/1916.

A **alternativa B** está incorreta, já que Caio Mario nada tem a ver com as teorias da posse.

A **alternativa C** está incorreta, dado que essa teoria não se liga à posse.

A **alternativa D** está correta, pois a Teoria Objetiva de Ihering estabeleceu-se como regra nos ordenamentos jurídicos, incluindo o Brasil.

A **alternativa E** está incorreta, pelas mesmas razões das alternativas B e C, supramencionadas.



FUNDATEC

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

6. (FUNDATEC - Prefeitura de Porto Alegre - RS - Procurador Municipal - Bloco I- 2016) Sobre passagem forçada e passagem de cabos e tubulações, é correto afirmar que:

- (A) O proprietário é obrigado a tolerar a passagem de cabos e tubulações de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, independentemente de indenização, tendo em vista a função social da sua propriedade e a necessidade da população circunvizinha.
- (B) O proprietário do prédio encravado tem o direito de passagem à via pública, mas desde que o faça sem prejudicar as atividades do proprietário e dos imóveis vizinhos.
- (C) O proprietário do imóvel só deverá tolerar a passagem de cabos ou tubulações em caso de desapropriação em sentido estrito.
- (D) O direito de passagem do imóvel encravado gera o dever de indenização ao vizinho que der a passagem.
- (E) O direito de passagem só é exercível em casos de extrema urgência.

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. Conforme o art. 1.286: “Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa”.

A **alternativa B** está incorreta. Conforme regra do art. 1.285: “O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário”. Mesmo que cause prejuízo, portanto, cabe-lhe direito de passagem, mediante pagamento de indenização.

A **alternativa C** está incorreta. Pela utilização da regra do art. 1.286 já citado acima, eis que mesmo em não havendo desapropriação deve ele tolerar a passagem do vizinho.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. Consoante a regra do art. 1.285 supracitado.

A **alternativa E** está incorreta. Como é possível perceber, o art. 1.285 não menciona, em momento algum, extrema urgência.



FUNDEP

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

7. (FUNDEP - Câmara de Patrocínio - MG - Advogado- 2020) O uso e gozo por parte dos proprietários e possuidores de prédios vizinhos podem ser limitados pelas regras dos direitos de vizinhança previstas no Código Civil. A respeito desse tema, assinale a alternativa correta

(A) O direito do proprietário encravado à passagem forçada não é gratuito, sendo a indenização pela limitação a forma mais apropriada de arcar com os prejuízos dela decorrentes.

(B) O proprietário de prédio imediatamente ou mediatamente inferior é obrigado a receber e escoar as águas pluviais, nascentes ou correntes que naturalmente escorram do superior, desde que previamente indenizado.

(C) Cuida-se de presunção iure et de iure o condomínio necessário de paredes, muros e valas de divisas entre dois imóveis distintos, cabendo aos respectivos titulares dos imóveis o compartilhamento das despesas de conservação.

(D) É proibida a abertura de janelas em prédios urbanos a menos de dois metros da linha divisória, aumentando para cinco metros do terreno vizinho a distância para a construção de edificações em imóveis rurais.

Comentário:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. Nos casos em que o dono do prédio não tiver acesso à via pública, nascente ou porto, é garantido o direito de passagem, desde que haja o pagamento de uma indenização, como determina o seguinte dispositivo do CC/2002:

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

A **alternativa B** está incorreta. Conforme determina o CC/2002, somente é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do prédio superior, o dono ou possuidor do prédio inferior. Eis o que dita o art. 1.288:

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

A **alternativa C** está incorreta. Eis que o § 1º do art. 1.297, do CC/2002, dita que a concorrência da responsabilidade sobre os intervalos, muros, cercas, tapumes divisórios, vala ou banquetas presume-se, até que se prove o contrário, ao passo que a assertiva traz que tal responsabilidade é necessária, portanto, falsa:



Art. 1.297§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

A **alternativa D** está incorreta. A vedação trazida pelo CC/2002 diz que o mínimo que deve ser respeitado no caso de abertura de janela ou eirado, terraço ou varanda, é um metro e meio do terreno vizinho e, não dois, de modo que não há, inclusive, a possibilidade de aumento, como é possível perceber:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

8. (FUNDEP - SAAE de Itabira - MG - Advogado- 2019) No que se refere ao direito de construir previsto no Código Civil quando da disciplina dos direitos de vizinhança, é incorreto afirmar:

- (A) O Código Civil veda o estilicídio, na medida em que impede que o proprietário construa de maneira que o seu prédio despeje águas, especialmente de chuvas, diretamente sobre o prédio vizinho.
- (B) Nos imóveis urbanos, é proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.
- (C) Com o advento das regras do novo Código de Processo Civil, para todas as hipóteses envolvendo abusos no direito de construir caberá, por parte do proprietário prejudicado, tão somente a ação demolitória sob o procedimento comum.
- (D) Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando a servidão sobre ele.

Comentário:

A **alternativa A** está correta. Conforme afirma Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona:

"Nesse diapasão, o proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho, dispõe o art. 1.300, a exemplo do que se dá quando o fluxo da "calha" de um telhado, destinada ao escoamento da água da chuva, desemboca em terreno alheio. Fala-se, quanto a esse fluxo pluvial que se derrama pelo telhado, em "estilicídio".

Ou seja, se o CC determina que a construção do prédio se dê, de forma a não despejar águas, diretamente sobre o prédio vizinho e, se tal fluxo pluvial que se derrama pelo telhado é o que se denomina por "estilicídio", logo, o CC/2002 veda tal ocorrência, nos termos do art. 1.300:

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

A **alternativa B** está correta. Eis o que se depreende da leitura do art. 1.301 do CC/2002:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

A **alternativa C** está incorreta e, é o gabarito da questão. Eis que o art. 1.312 traz que a obrigatoriedade da demolição somente é possível nos casos em que forem violadas as proibições estabelecidas e, não para todas as hipóteses envolvendo abuso de direito:

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

A **alternativa D** está correta. Conforme entendimento sumulado pelo STF:

Súmula 120 do STF: “Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando servidão sôbre êle”.

9. (FUNDEP - 2018 - Prefeitura de Pará de Minas - MG - Advogado) Sobre os direitos reais disciplinados pelo Código Civil, assinale a alternativa CORRETA.

(A) Em todas as hipóteses envolvendo abusos no direito de construir, caberá, por parte do proprietário prejudicado, a ação demolitória, sem prejuízo de outras medidas processuais, como a ação reivindicatória e as ações possessórias.

(B) É proibido, em se tratando de imóveis urbanos, abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de três metros do terreno vizinho, sendo que em imóveis rurais a limitação passa a ser de quinze metros.

(C) A construção de aquedutos, por meio de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades, impede que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele.

(D) O imóvel situado na zona rural que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, será arrecadado, como bem vago, e passará à propriedade do município no qual se achar na respectiva circunscrição.

Comentário:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. Eis que o art. 1.312 corrobora e sustenta a situação abordada pela assertiva:

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

A **alternativa B** está incorreta. A distância mínima permitida para que sejam abertas janelas, eirado, terraço ou varanda é de um metro e meio e, não três, de modo que a vedação faz referência ao terreno vizinho, não sendo estipulada área específica como terrenos urbanos ou rurais. Eis o que dita o CC/2002:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

A **alternativa C** está incorreta. O aqueduto não impede que o proprietário do imóvel que o cerca, construa sobre ele, conforme determina o art. 1.295, do CC/2002:

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

A **alternativa D** está incorreta. O CC/2002, através de seu art 1.276 e seu § 1º dita que em se tratando do imóvel situado na zona rural, quando abandonado, poderá ser arrecadado como bem vago, passando a integrar a propriedade da União três anos após o abandono, independentemente de sua localização. Em contrapartida, passará ao domínio do Município ou do Distrito Federal o imóvel urbano que já esteja abandonado há três anos:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1 O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

▪



BANCAS DIVERSAS

FAURGS

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

1. (FAURGS - TJ-RS - Conciliador Cível- 2012) Sobre condomínio edilício, assinale a afirmação correta.

- (A) A responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, dependendo das circunstâncias do caso.
- (B) O condomínio responde por danos derivados de furto ou roubo nas suas dependências, independentemente de previsão na Convenção ou no Regimento.
- (C) Por deliberação unânime dos condôminos, pode ser vedada a aquisição de unidade autônoma por pessoa que tenha antecedentes criminais.
- (D) Uma vez aprovada pela maioria simples dos condôminos, a Convenção é aplicável aos moradores e aos terceiros.
- (E) É obrigatório o seguro da unidade autônoma contra incêndio ou destruição, total ou parcial.

Comentários:

A **alternativa A** está correta e, é o gabarito da questão. Em decisão de Recurso Especial, o STJ decidiu que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, dependendo das circunstâncias do caso. Vejamos: RECURSO ESPECIAL Nº 1.226.318 - PR (2010/0229785-8) RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA ADVOGADO : HASSAN SOHN E OUTRO (S) RECORRIDO : CONDOMÍNIO JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - LOTE 09 - CONDOMÍNIO IV ADVOGADO : BEATRIZ SCHIEBLER E OUTRO (S) RECURSO ESPECIAL - CIVIL - DIREITO DAS COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - DISPONIBILIDADE DA POSSE, DO USO E GOZO DO IMÓVEL, AINDA QUE NÃO TENHA SIDO REGISTRADO O INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO BEM - QUESTÃO RELEVANTE AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA - RECURSO PROVIDO. DECISÃO Cuida-se de recurso especial interposto pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA com fundamento no artigo 1055, III, a, da Constituição Federal em que se alega violação aos artigos 9º, 122, 144, 199 e 200 da Lei n. 45911/64. O aresto recorrido restou assim ementado, no que interessa à presente impugnação: (...) . Assim já se decidiu: "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. PECULIARIDADES DE FATO. RECURSO NÃO CONHECIDO. I - A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto. (...)" (EREsp 138389/MG, 2ª Seção, Rel. Min. Sálvio Figueiredo Teixeira, DJ 13/09/1999). (STJ - REsp: 1226318, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Publicação: DJ 07/02/2011)

A **alternativa B** está incorreta. A alternativa contraria o entendimento do STJ que entende que, o condomínio não responde por danos derivados de furto ou roubo nas suas dependências, independentemente de previsão na Convenção ou no Regimento, vejamos: RESPONSABILIDADE DO



CONDOMÍNIO POR FURTO EM ÁREA COMUM. NECESSIDADE DE PREVISÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DA CONVENÇÃO OU REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. [...]. 1. Ausente a Convenção de Condomínio, ou Regimento Interno do mesmo, inviável aferir se há previsão expressa de responsabilidade nos casos de furto em área comum. A presença da cláusula é condição para a responsabilização do condomínio nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte. recedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp .107/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011).

A **alternativa C** está incorreta. Primeiramente o CC/2002 não abarca em nenhum momento sobre a necessidade de deliberação unânime, a exigência de unanimidade é apenas com relação à presença dos condôminos. Além do mais, exigir votação para ser vedada a aquisição de unidade autônoma por pessoa que tenha antecedentes criminais, contraria totalmente o princípio da ressocialização.

A **alternativa D** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a convenção, a fim de ser oponível contra terceiro, após ser subscrita por seus titulares, com no mínimo dois terços das frações ideias do condomínio, deverá ter seu registro efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, vejamos: art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A **alternativa E** está incorreta. De acordo com o CC/2002, a obrigatoriedade de seguro da unidade autônoma contra incêndio ou destruição, total ou parcial, não deve ser apenas com relação a unidade autônoma, mas sim referente a totalidade do condomínio, vejamos: art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

INAZ

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

2. (INAZ do Pará - CREFITO-16ª Região (MA) - Advogado- 2018) Roberta celebrou contrato de venda de seu apartamento dos sonhos para Tiago em 10 de novembro de 2016. No ano passado, foi o comprador pego de surpresa com a cobrança de cotas dominiais referentes aos meses de abril e maio de 2016. Diante desta situação, Tiago revoltou-se porque os débitos não foram contraídos por ele, mas sim pela na pretérita condômina. Acerca do contexto fático acima, qual a alternativa correta:

- (A) Poderá o condomínio cobrar integralmente tanto de Roberta quanto Tiago, considerando a solidariedade existente entre ambos.
- (B) O pagamento deve ser dividido entre Roberta e Tiago, pois se trata de obrigação divisível, a qual comporta fracionamento entre os sujeitos, sem que tivesse ocorrido o pagamento anteriormente.



- (C) Não cabe dívida nenhuma porque o condomínio não poderia ter autorizado a venda sem que tivesse ocorrido o pagamento antecipadamente.
- (D) O devedor é Tiago, pois como a obrigação recai sobre a coisa, o sujeito passivo é o titular do direito real, no caso, o comprador da unidade condominial.
- (E) Não houve conflito obrigacional entre os sujeitos.

Comentário:

A **alternativa A** está incorreta. Conforme estabelece o CC/2002, responde pelos débitos do alienante (Roberta), em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, o adquirente (Tiago). Logo, conforme dispositivo legal, quem deve arcar com as cotas dominiais é Tiago. Assim determina o seguinte art.: art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

A **alternativa B** está incorreta. O pagamento não deve ser dividido, visto que a situação hipotética não trata de uma obrigação divisível e, como já visto, o pagamento das dívidas ficam a cargo apenas de Tiago.

A **alternativa C** está incorreta. O condomínio não tem poder de influência algum sobre a alienação e, a lei estabelece que em contratos como este, a obrigação deve recair sobre o objeto e não sobre a pessoa, de modo que, quem o possui, deve arcar, inclusive, com os débitos referentes a ele.

A **alternativa D** está correta e, é o gabarito da questão. De acordo com o disposto em lei, o devedor é Tiago, como já visto, a obrigação, no caso em tela, recai sobre o objeto, de modo que o sujeito passivo é o titular do direito real, no caso, o comprador da unidade condominial, assim determina o CC/2002: art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

A **alternativa E** está incorreta. Como é possível depreender, houve sim um conflito obrigacional entre os sujeitos, visto que, conflito obrigacional, nada mais é do que a celebração de um negócio jurídico.

FUNDEP

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

3. (FUNDEP - Prefeitura de Contagem - MG - Procurador Municipal- 2019) Analise o caso hipotético a seguir. Parte do revestimento cerâmico da fachada do edifício X se desprende da estrutura do prédio, vindo a cair sobre uma viatura de propriedade do Município de Contagem, acarretando perda total do veículo. Acionado o condomínio do edifício X, verificou-se que o seu caixa não tinha fundos suficientes para reparar os danos causados. Acionados sucessivamente os condôminos, João, proprietário de uma das unidades exclusivas, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva, alegando ter adquirido seu apartamento em momento posterior à ocorrência do fato danoso, razão pela qual não deteria responsabilidade patrimonial pelo débito cobrado. Tendo em vista a situação descrita, assinale a alternativa correta.



- (A) João não responde pela dívida, a qual deve ser cobrada dos demais condôminos e daquele que era o proprietário da unidade exclusiva de João na data do fato.
- (B) João não responde pela dívida, a qual deve ser cobrada exclusivamente dos demais condôminos, deduzida a quota correspondente à fração da unidade autônoma de João.
- (C) João responde pela dívida, pois as despesas condominiais são providas de sequela, vinculando-se ao bem independentemente da pessoa de seu titular.
- (D) João responde pela dívida apenas se houver cláusula expressa nesse sentido no contrato subjacente à aquisição de sua unidade exclusiva, independentemente de registro.

Comentários:

A **alternativa C** está correta e, é o gabarito da questão. Conforme já estipulado pelo STJ, o condômino é responsável pelos danos a terceiros se inexistente patrimônio do condomínio, mesmo que o fato tenha corrido anteriormente à constituição da propriedade, uma vez que, as despesas de condomínio e, também, as verbas que se relacionam com a eventual indenização, tem caráter propter rem, pois vinculam-se à coisa (sequela) e, não ao titular do direito de propriedade sobre o bem.

Sendo assim, a aquisição do imóvel gerou para João relação jurídica direta com o condomínio, portanto, há, neste caso, a o dever de responder pela obrigação.

A decisão se deu nos seguintes termos:

Responsabilidade do condomínio por danos a terceiro. Obrigação do condômino em sua cota-parte. Fato anterior à constituição da propriedade. Dívida propter rem. Penhorabilidade do bem de família. Possibilidade. É possível a penhora de bem de família de condômino, na proporção de sua fração ideal, se inexistente patrimônio próprio do condomínio, para responder por dívida oriunda de danos a terceiros. 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual. 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel. 3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.484 - RS (2014/0185636-5) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO)



BANCAS DIVERSAS

CONSULPLAN

Posse (Arts. 1.196 Ao 1.224)

1. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Sobre a aquisição da posse, assinale a alternativa INCORRETA.

(A) A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

(B) Induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos.

(C) Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

(D) Posse pode ser adquirida pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

2. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Assinale a afirmativa INCORRETA.

(A) O possuidor de má-fé tem direito a ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias.

(B) Ao sucessor singular não é facultado unir sua posse à do antecessor para os efeitos legais.

(C) A aquisição originária da propriedade decorre de um fato jurídico, livre de ônus ou gravame.

(D) A aquisição derivada é aquela pela qual a autonomia das partes transfere a propriedade de uma pessoa para outra, através de certas formalidades e solenidades exigidas por lei.

3. (CONSULPLAN / TJ -MG - 2018) Considera-se possuidor de boa-fé

(A) o que se mantiver na posse a qualquer título.

(B) apenas aquele que ostenta título de domínio.

(C) aquele que ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

(D) todo aquele que a obteve sem violência ou que não a exerce de modo clandestino.

4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2017) Acerca da posse, nos termos do Código Civil, é correto afirmar:

(A) O 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.



(B) Ao possuidor de má-fé não serão ressarcidas as benfeitorias necessárias; mas lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, e pode levantar as voluptuárias.

(C) As benfeitorias não se compensam com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

(D) 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 da data da turbação ou esbulho.

5. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2017) Nos termos do Código Civil, a posse pode ser adquirida

(A) somente pela própria pessoa, já que se trata de direito pessoal próprio e fático.

(B) somente pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante.

(C) pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante e, ainda, por terceiro sem mandato, e sem maior formalidade, porque trata-se de questão eminentemente fática.

(D) pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante e por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

6. (CONSULPLAN / PREFEITURA DE SABARÁ-MG - 2017) Sobre o tratamento que o Código Civil dá à Posse e sua Classificação, analise as afirmativas a seguir.

I. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

II. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

III. É justa a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

IV. É de boa-fé a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Estão corretas apenas as afirmativas

(A) I e II.

(B) I e IV.

(C) II e III.

(D) III e IV.



7. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Sobre os efeitos da posse, segundo dispõe o Código Civil brasileiro, é correto afirmar, EXCETO:

(A) Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

(B) O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

(C) Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; assistindo-lhe o direito de retenção pela importância destas.

(D) Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

COPS-UDEL

Posse (Arts. 1.196 Ao 1.224)

8. (COPS-UDEL / PGE-PR - 2011) Assinale a alternativa incorreta:

a) quando alguém conserva a posse em nome e em cumprimento de ordens de outrem, de quem está em relação de dependência, ele é considerado simples detentor;

b) o direito brasileiro admite a bipartição da posse em posse direta e posse indireta;

c) a propriedade não pode ser discutida nas ações possessórias;

d) o possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos, mas deve restituir os frutos colhidos com antecipação;

e) a posse somente pode ser adquirida pessoalmente, não se admitindo a aquisição da posse por representante.

FAURGS

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

9. (FAURGS - TJ-RS - Analista Judiciário - Ciências Jurídicas e Sociais- 2012) P.H. adquiriu um automóvel de L.O. em 12 de maio de 2009, com a emissão do Certificado de Propriedade de Veículo Automotor - CRVA na mesma data. Após o transcurso de 03 (três) anos, foi constatado que o veículo era objeto de furto (*res furtiva*). De acordo com a jurisprudência do STJ, assinale a afirmativa correta.

(A) Na hipótese, P.H. pode ter agido com a melhor intenção, contudo, não adquiriu a propriedade, pois não se adquire, por usucapião ordinária, um automóvel objeto de furto (*res furtiva*).



- (B) Com a emissão do CRVA, P.H. é proprietário, logo, se outra pessoa reivindicar o bem, não terá pretensão contra P.H., mas contra o Poder Público, uma vez que este efetivou a transcrição e a transmissão da propriedade.
- (C) Após os três anos, possuidor de boa-fé e com justo título, P.H. adquiriu a propriedade do bem por usucapião, reunindo: res habilis, tempus, bona fides e titulus. Eventual pretensão deve ser deduzida contra o vendedor do bem.
- (D) Registrado o automóvel com a emissão do CRVA, P.H. é proprietário, tendo direito de regresso contra o vendedor caso o registro seja anulado por força da carência de res habilis.
- (E) Se o anterior proprietário deixou de pagar o Imposto de Propriedade de Veículo Automotor – IPVA, presume-se tratar-se de res derelicta, podendo ser objeto de ocupação por P.H. em qualquer momento, não havendo relação de responsabilidade.

IADES

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

10. (IADES/ CEITEC S.A – 2016) No que se refere ao disciplinamento dos institutos próprios do Direito Civil, com base em enunciados recentes orientativos à atuação judicial, assinale a alternativa correta.

- (A) Não se admite pactuação de garantias contratuais atípicas.
- (B) Nas pretensões decorrentes de doenças profissionais ou de caráter progressivo, o cômputo da prescrição iniciar-se-á somente a partir da ciência inequívoca da incapacidade do indivíduo, da origem e da natureza dos danos causados.
- (C) A decretação ex officio da prescrição ou da decadência prescinde de oitiva das partes.
- (D) Não é possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural.
- (E) O direito ao esquecimento não encontra respaldo legal para sua assecuração por tutela judicial inibitória.

IBFC

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

11. (IBFC / TRF - 2ª REGIÃO - 2018) No que se refere ao instituto da posse no Direito Civil brasileiro, ocorre a tradição brevi manu no caso em que:

- (A) o sucessor universal continua a posse do seu antecessor.
- (B) o possuidor de bem imóvel em nome próprio passa a possuí-lo em nome alheio.



(C) a posse é exercida no âmbito de situação de dependência econômica ou de vínculo de subordinação hierárquica.

(D) se verifica a transmissão da posse pela regra da saisine.

(E) o possuidor de coisa em nome alheio passa a possuí-la em nome próprio.

12. (IBFC - Prefeitura de Divinópolis - MG - Procurador do Município- 2018) No que se refere à posse, assinale a alternativa incorreta:

(A) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade

(B) A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente

(C) O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, sem qualquer ressalva

(D) Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida

13. (IBFC - SAEB-BA - Analista de Registro de Comércio- 2015) Assinale a alternativa correta com base nos fundamentos normativos do código civil brasileiro sobre o direito das coisas.

(A) A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

(B) A propriedade do solo abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais.

(C) O proprietário do solo não tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, exceto os submetidos a transformação industrial.

(D) O proprietário pode ser privado da coisa, apenas nos casos de desapropriação, desde que esta se dê por utilidade pública.

(E) A propriedade presume-se precária, até prova em contrário.

14. (IBFC / TJ-PR - 2014) Em relação aos efeitos da posse, assinale a proposição incorreta:

(A) O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no caso de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado

(B) Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

(C) O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

(D) O possuidor de boa-fé responde pela perda ou deterioração da coisa, mesmo que não tenha dado causa.

15. (IBFC / TJ-PR - 2014) Sobre o direito possessório, assinale a proposição correta:



(A) A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, não podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

(B) Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os outros compossuidores.

(C) Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, nenhum poderá exercer a posse sobre ela, porque exclui a dos outros compossuidores.

(D) Considera-se detentor da coisa aquele que exerce a posse em seu próprio nome, mas em cumprimento a ordem de terceiros.

16. (IBFC / MPE-SP - 2013) De acordo com o que dispõe o Código Civil sobre a posse, indique a alternativa INCORRETA:

(A) Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas as benfeitorias úteis e necessárias; não lhe assistindo o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

(B) O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa a que não deu causa.

(C) O 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.

(D) O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; mas tem direito às despesas da produção e custeio.

(E) O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

UFMT

POSSE (ARTS. 1.196 AO 1.224)

17. (UFMT / TJ-MT - 2016) Sobre a posse e seus efeitos, assinale a afirmativa INCORRETA.

(A) O possuidor de má-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

(B) O possuidor de boa-fé não responde por deterioração da coisa que não der causa.

(C) O possuidor de má-fé será ressarcido somente pelas benfeitorias necessárias.

(D) O possuidor de boa-fé será indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis.



18. (UFMT / IF-MT – 2015) Sobre posse, assinale a afirmativa correta.

- (A) Posse natural é a que se adquire por força da lei, sem necessidade de atos físicos ou da apreensão material da coisa.
- (B) Composse é a situação pela qual há a consolidação das várias posses em um só possuidor.
- (C) Posse clandestina é aquela obtida furtivamente, às ocultas da pessoa de cujo poder se tira a coisa.
- (D) Posse de boa-fé é aquela no qual o possuidor encontra-se em situação legítima, mesmo existindo vício de seu conhecimento.

CETAP

Direitos reais (1.369 a 1510 - E)

19. (CETAP - MPCM-PA - Analista - Direito- 2015) Leia os itens abaixo acerca do direito das coisas e os classifique em Verdadeiro (V) e Falso (F):

I- Em matéria de usucapião, e pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo redução de prazo, o termo inicial da prescrição será fixado na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002, conforme interpretação do art. 2.028 deste Diploma.

II- O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convenccionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma so vez, até o limite de igual tempo.

III- Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil apenas: maquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados a exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados a industrialização de carnes e derivados; produtos industrializados.

IV- O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registrada anticrese.
Marque a sequência CORRETA;

- (A) I-F; II-VI-IIIIV; IV-F.
- (B) I-F; II-V; III-V; IV-F.
- (C) I-V; II -F; III-F; IV-V.
- (D) I-F; II-F; III-V; IV-V.
- (E) I-V; II; F; III-V; IV-F.

QUADRIX

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

20. (Quadrix - CRF-SP - Advogado- 2013) Em reação ao tratamento jurídico da posse, assinale a alternativa correta.



- (A) É de boa-fé a posse, se o possuidor, apesar de conhecer o vício, tem a intenção da aquisição da coisa.
- (B) O possuidor com justo título tem por si a presunção juris et de jure de boa-fé.
- (C) A posse pode ser adquirida por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.
- (D) O sucessor universal e o sucessor singular continuam obrigatoriamente de direito a posse do seu antecessor.
- (E) Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio ou de terceiro, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

CEPERJ

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

21.(CEPERJ - Prefeitura de Saquarema - RJ - Procurador- 2015) Felizberto, incentivado pelo movimento Sem Teto e Sem Dignidade, resolve, em parceria com Adalberto, companheiro de jogo e bebidas, invadir uma abandonada residência, em pleno centro da cidade de Jaraquari. O imóvel, embora abandonado à própria sorte, consiste em uma bela edificação, cuja área, entretanto, não supera 220 m² (duzentos e vinte metros quadrados). Nos dois primeiros anos após a ocupação, utilizam o imóvel como residência, mas logo após, percebendo o potencial econômico da área, abrem no local um pequeno bar, sob a forma de sociedade limitada e se transferem para um pequeno sítio rural de propriedade de Adalberto. Passam-se seis longos anos e os legítimos proprietários não oferecem qualquer resistência à ocupação empreendida pelos dois moradores de rua. Com fundamento nas inovações trazidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, sobre as modalidades de aquisição da propriedade, se pode afirmar que:

- (A) Felizberto preenche os requisitos do usucapião especial urbano, uma vez que ocupa o imóvel de metragem adequada as exigências legais, de boa-fé e ininterruptamente por mais de cinco anos, com *animus dominus*, sem qualquer resistência dos proprietários
- (B) o imóvel, por superar duzentos metros quadrados, não se amolda aos requisitos exigidos para o usucapião especial urbano, muito menos às finalidades propostas pelo legislador de ocupação do solo urbano, sendo considerado um imóvel de luxo
- (C) Adalberto e Felizberto podem ser equiparados a um núcleo familiar, uma vez que residiram juntos por 2 (dois) anos, pouco importando que nos anos sucessivos tenham utilizado o imóvel para fins comerciais, preenchendo os requisitos legais para o usucapião especial urbano
- (D) Felizberto pode pleitear a aquisição do domínio do imóvel valendo-se do usucapião urbano especial, pois não é proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, sendo certo o seu animus dominus sobre o bem, plenamente configurado pelas despesas de beneficiamento do imóvel para servir de estabelecimento comercial
- (E) Felizberto e Adalberto, como sócios da sociedade limitada não podem se valer do usucapião especial urbano para adquirir o domínio do imóvel, uma vez que o utilizaram para fins comerciais



IAUPE

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

22. (IAUPE - 2012 - PGE-PE - Advogado) Com base no ordenamento jurídico brasileiro,

- | |
|--|
| <p>I. Considera-se possuidor todo aquele que tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.</p> <p>II. A posse direta de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, mas o possuidor direto não pode defender sua posse contra o indireto.</p> <p>III. Considera-se de má fé a posse quando há vício ou obstáculo que impeça a aquisição da coisa, mesmo que esse vício ou obstáculo seja ignorado pelo possuidor.</p> <p>IV. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.</p> |
|--|

Está CORRETO o que se afirma em

- (A) I e II.
- (B) I, II e IV.
- (C) I e IV.
- (D) II e III.
- (E) II, III e IV.

23. (IAUPE - Prefeitura de Olinda - PE - Procurador Municipal- 2011) Segundo o direito das coisas e considerando as assertivas seguintes, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Posse velha é a de mais um de ano.
- (B) Os bens públicos dominicais são disponíveis e alienáveis.
- (C) A hipoteca é bem incorpóreo divisível.
- (D) O desforço necessário consiste na defesa da posse, pela própria força do possuidor, logo após a turbacão ou o esbulho.
- (E) O fãmulu pode tomar posse do que detém.

24. (IAUPE - Prefeitura de Olinda - PE - Auditor - Fiscal da Fazenda Municipal- 2011) Acerca do instituto da usucapião, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Só atinge imóveis da União quando concedido por razões sociais.
- (B) Pode atingir imóveis de autarquias.
- (C) Atinge os denominados bens de uso comum.
- (D) Não atinge qualquer bem público.
- (E) Pode atingir bens dominiais.



CESGRANRIO

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

25. (CESGRANRIO - BR Distribuidora - Advogado- 2010) Segundo a Teoria Objetiva de Ihering sobre a posse, exerce o fâmulos da posse o

- (A) artesão em relação aos seus meios de produção.
- (B) comodante em relação ao comodatário.
- (C) policial em relação à sua arma funcional.
- (D) possessor em relação ao bem usucapido.
- (E) usufrutuário em relação ao nu-proprietário.

26. (CESGRANRIO - BR Distribuidora - Profissional Júnior - Direito- 2010) As proposições a seguir apresentam uma caracterização de posse seguida de uma explicação que encontra fundamento legal, EXCETO,

- (A) até prova em contrário, a posse mantém suas características iniciais / fato este que envolve tanto suas qualidades como sua origem.
- (B) a posse existe como um todo unitário e indivisível / é a presença ou ausência de certos elementos que vai especificá-la.
- (C) a posse justa não tem vícios desde a origem / se os detentores mantêm a coisa em seu poder.
- (D) a violência estigmatiza a posse / sendo violenta, a posse não merece a proteção do direito.
- (E) a posse precária representa a frustração da confiança / tal precariedade ocorre em momento posterior à apreensão da coisa.

27. (CESGRANRIO - BNDES - Advogado - 2010) José adquire um automóvel por meio de financiamento de um Banco, garantido mediante alienação fiduciária. Após o pagamento de dez prestações, transfere a titularidade do bem para João, que não mais realiza o pagamento das prestações restantes. Após cinco anos de uso, João alega ter adquirido o bem por usucapião, tendo em vista que o Banco não cobrou a dívida remanescente. O Banco aduziu que não houve autorização para a transferência do bem e, por força disso, permanece a alienação fiduciária na sua integralidade. Diante desse fato, conclui-se que

- (A) o reconhecimento da usucapião poderia ser requerido somente por José.
- (B) os requisitos para a usucapião de bem móvel estão preenchidos.
- (C) a alienação fiduciária se extingue pela transmissão do bem não autorizada pelo credor.
- (D) a posse do bem é considerada clandestina e desnatura a usucapião.
- (E) a autorização de transferência do bem, dado em garantia, não é requisito para a extinção da propriedade resolúvel.



FUNDEP

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

28.(FUNDEP - Prefeitura de Ibitaré - MG - Advogado- 2016) Sobre o estudo da posse e suas implicações, assinale a alternativa CORRETA.

- (A) Um movimento popular, ao invadir, à noite e sem violência, uma propriedade rural produtiva que cumpre função social e está sendo utilizada pelo proprietário, assume a posse do imóvel com o vício de precariedade.
- (B) O possuidor de boa-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.
- (C) A posse, mesmo que injusta, ainda é posse e pode ser defendida por ações do juízo possessório, não contra aquele de quem se tirou a coisa, mas sim em face de terceiros.
- (D) A lei ressalva que se considera possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções suas.

29.(FUNDEP - Prefeitura de Nossa Senhora do Socorro - SE - Procurador do Município- 2014) Sobre a posse, analise as seguintes afirmativas:

- I. Em ação de reintegração de posse, existindo a composses, é prescindível a participação do cônjuge para o processamento válido.
- II. O titular do direito real de habitação tem legitimidade ativa para utilizar a defesa possessória, pouco relevando ser dirigida contra quem é compossuidor.
- III. É de boa-fé a posse daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
- IV. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.
- V. 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.

Em relação a estas afirmativas estão CORRETAS

- (A) I, III e V apenas.
- (B) II, IV e V apenas.
- (C) I, III e IV apenas.
- (D) I, IV e V apenas.
- (E) I, II e V apenas.



AOCP

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

30. (AOCP - Prefeitura de Juiz de Fora - MG - Procurador Municipal- 2016) A respeito da Posse, de acordo com o Código Civil, assinale a alternativa correta.

- (A) É de má-fé a posse, ainda que o possuidor ignore o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.
- (B) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno de todos os poderes inerentes à propriedade.
- (C) Conceitua-se como de boa-fé a posse que não for violenta, clandestina ou precária.
- (D) O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.
- (E) Considera-se possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

31. (AOCP - Prefeitura de Camaçari - BA - Procurador Municipal- 2010) Em relação à Posse, analise as assertivas e assinale a alternativa que aponta as corretas.

I. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

II. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

III. Atos violentos ou clandestinos não autorizam a aquisição da posse, salvo depois de cessada a violência ou a clandestinidade.

IV. A alegação de propriedade ou outro direito sobre a coisa obsta à manutenção ou reintegração.

- (A) Apenas I e II.
- (B) Apenas II e III.
- (C) Apenas I, II e III.
- (D) Apenas II, III e IV.
- (E) Apenas II e IV.

32. (AOCP - Prefeitura de Camaçari - BA - Procurador Municipal- 2010) Assinale a alternativa que NÃO representa uma forma de aquisição de coisa móvel.

- (A) Usucapião.
- (B) Ocupação.
- (C) Tradição.
- (D) Especificação.
- (E) Avulsão.

33. (AOCP - FESF-SUS - Advogado - azul- 2010) Os prazos da usucapião, quando o indivíduo possui o imóvel como sendo seu, sem interrupção, nem oposição independentemente de título e boa-



fé e ainda quando o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo são, respectivamente de

- (A) 20 e 15 anos.
- (B) 15 e 10 anos.
- (C) 15 e 5 anos.
- (D) 10 e 5 anos.
- (E) 20 e 10 anos.

FUMARC

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

34.(FUMARC - COPASA - Analista de Saneamento - Advogado- 2018) Considerando que o possuidor de bem imóvel possua justo título, é CORRETO afirmar que

- (A) nessa hipótese, não seria admitida composses.
- (B) o justo título é requisito inafastável para a posse de boa-fé.
- (C) O justo título somente gera efeito para fins de contagem do prazo para aquisição mediante usucapião.
- (D) sua boa-fé é presumida, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

35.(FUMARC - Câmara de Conceição do Mato Dentro - Advogado- 2016) Acerca dos direitos afetos à posse no vigente direito civil brasileiro, é CORRETO afirmar que

- (A) a posse não possui proteção jurídica em face da alegação de propriedade, uma vez que a propriedade, ou outro direito real sobre a coisa, obsta manutenção ou reintegração na posse.
- (B) a posse violenta pode ser considerada justa, desde que não seja clandestina ou precária.
- (C) ao possuidor, independente de má-fé, serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias.
- (D) o justo título do possuidor lhe confere presunção relativa de boa-fé.

FAPEMS

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

36.(FAPEMS - PC-MS - Delegado de Polícia- 2017) Sobre a posse e a propriedade, sua classificação, formas de aquisição, efeitos e perda, assinale a alternativa a correta.

- (A) De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ocupação indevida de bem público não gera posse, mas mera detenção. Essa mesma jurisprudência estabelece que o Estado está obrigado a indenizar eventuais acessões e suportar o direito de retenção pelas benfeitorias eventualmente realizadas.
- (B) O fâmulos da posse não pode fazer uso dos interditos possessórios, mas nada impede que ele utilize o desforço imediato para proteger o bem daquele que recebe ordens.
- (C) O proprietário pode ser privado da coisa, no caso de requisição por perigo público iminente. Tal privação enseja indenização ulterior, independentemente da existência de dano.



(D) A usucapião especial urbana (pro misero) estará caracterizada somente se a área urbana construída corresponder a do terreno, ou seja, a duzentos e cinquenta metros quadrados.

(E) De acordo com os civilistas, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. A posse, de sua feita, é um poder de fato sobre a coisa cuja configuração não exige o elemento "função social".

GABARITO

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1. B | 13. A | 25. C |
| 2. B | 14. D | 26. C |
| 3. C | 15. B | 27. D |
| 4. A | 16. A | 28. C |
| 5. D | 17. A | 29. B |
| 6. A | 18. C | 30. D |
| 7. C | 19. D | 31. C |
| 8. E | 20. C | 32. E |
| 9. A | 21. E | 33. B |
| 10. B | 22. C | 34. D |
| 11. E | 23. D | 35. D |
| 12. C | 24. D | 36. B |



BANCAS DIVERSAS

CONSULPLAN

Propriedade Em Geral (Arts. 1.225 Ao 1.276)

1. (CONSULPLAN / TJ -MG – 2018) Assinale a alternativa INCORRETA.

(A) Aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos adquire a propriedade do imóvel.

(B) Os direitos reais sobre coisas imóveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

(C) A posse é adquirida desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

(D) Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de títulos e boa-fé.

2. (CONSULPLAN / CÂMARA DE BELO HORIZONTE -MG – 2018) Sobre as regras da usucapião urbano constitucional, assinale a alternativa INCORRETA.

(A) Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(B) A área deve ser de até duzentos e cinquenta metros quadrados e o possuidor deve utilizá-la para sua moradia ou de sua família.

(C) O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

(D) O possuidor deve estar na área por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição e adquirir-lhe-á o domínio, mesmo que seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

3. (CONSULPLAN / TJ-MG – 2016) O rompimento da barragem de Fundão destruiu o distrito de Bento Rodrigues, Mariana, Minas Gerais, e deixou mais de 900 pessoas desabrigadas, causando grande impacto social na vida daquelas pessoas. Além dos impactos ambientais e sociais, diversos outros danos foram causados, inclusive aos proprietários de áreas ribeirinhas. Supondo que os fatos tenham ocorrido por força natural, como abalo sísmico, e que tenha deslocado uma porção de terras de um imóvel a outro, aderindo-se de maneira definitiva às margens do outro, nos termos do código civil, quanto à forma de acesso de imóvel a imóvel, é correto afirmar que o proprietário ribeirinho



(A) Torna-se dono do acréscimo por avulsão, desde que indenize o proprietário das terras perdidas. Não havendo indenização, concede a lei ao dono do prédio desfalcado o direito de, em um ano, reivindicar as terras perdidas, se for possível retorná-las.

(B) Torna-se dono do acréscimo por aluvião, desde que indenize o proprietário das terras perdidas. Não havendo indenização, concede a lei ao dono do prédio desfalcado o direito de, em três anos, reivindicar as terras perdidas, se for possível retorná-las.

(C) Torna-se dono do acréscimo por abandono álveo, sem indenização.

(D) Torna-se dono do acréscimo pela aluvião. Os acréscimos formados, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2016) Segundo a Lei nº 10.406/2002, são direitos reais, EXCETO:

(A) O uso.

(B) A superfície.

(C) Enfiteuse.

(D) Anticrese.

5. (CONSULPLAN - CEPISA - Advogado- 2007) Sobre a usucapião é correto afirmar, EXCETO:

(A) Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

(B) Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possuir como sua por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

(C) Aquele que possuir como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

(D) Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

(E) O possuidor não pode, para o fim de contar o tempo exigido para aquisição da propriedade imóvel através da usucapião, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores.



COPS-UEL

Propriedade Em Geral (Arts. 1.225 Ao 1.276)

6. (COPS-UEL / PGE-PR - 2011) No que se refere às descrições do Código Civil acerca da Desapropriação, assinale a alternativa incorreta:

- a) o proprietário pode ser privado da coisa na hipótese de necessidade ou utilidade pública;
- b) o proprietário pode ser privado da coisa em casos de interesse social;
- c) o proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel de sua propriedade consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante;
- d) a sentença é o título para o registro de imóveis, em casos de desapropriação declarada pelo juiz como de interesse coletivo relevante, a partir de obras realizadas por esta mesma coletividade, em imóvel de terceiro;
- e) o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, na hipótese de perigo público iminente.

FAURGS

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

IBFC

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

7. (IBFC - Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho - PE - Procurador Municipal- 2019) Sobre as disposições do Código Civil acerca da propriedade, analise as afirmativas abaixo e dê valores de Verdadeiro (V) ou Falso (F).

- () A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo, subsolo, jazidas, minas, potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.
- () O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
- () A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Assinale a alternativa que apresenta a sequência correta de cima para baixo.

- (A) V, V, V
- (B) V, V, F
- (C) F, F, V
- (D) F, V, V



8. (IBFC - Câmara de Feira de Santana - BA - Procurador Jurídico Adjunto- 2018) Assinale a alternativa correta sobre a noção de propriedade e a questão que envolve sua distinção entre plena e limitada.

- (A) Propriedade plena é aquela que reúne os seus direitos elementares no do proprietário
- (B) A propriedade é plena ainda que exista ônus real sobre o bem
- (C) A propriedade é plena ainda que seja resolúvel
- (D) Toda propriedade é plena e a existência de ônus real representa sua ausência

UFMT

PROPRIEDADE EM GERAL (ARTS. 1.225 AO 1.276)

9. (UFMT / DPE-MT - 2016) Acerca da aquisição de propriedade por meio de usucapião, marque V para as afirmativas verdadeiras e F para as falsas.

() Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade, ainda que inexistente o justo título.

() Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

() A decisão que reconhece a aquisição da propriedade de bem imóvel não afasta a hipoteca judicial que anteriormente tenha gravado o referido bem.

() O imóvel rural cuja área seja inferior ao "módulo rural" estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei nº 4.504/1964) não poderá ser adquirido por meio de usucapião especial rural.

() Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Assinale a sequência correta.

- (A) V, F, F, V, V
- (B) V, V, F, F, V
- (C) F, F, V, F, F
- (D) F, V, F, V, V



(E) V, F, V, F, F

10.(UFMT / TJ-MT – 2016) No que diz respeito à aquisição por acessão, marque V para as assertivas verdadeiras e F para as falsas.

() Aquele que semeia em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes e plantas, não tendo direito à indenização se procedeu de boa-fé.

() O terreno aluvial formado em frente a prédios de proprietários distintos será dividido entre eles proporcionalmente à antiga margem.

() As ilhas que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio pertencem aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

() Os acréscimos formados imperceptivelmente por aterros naturais ao longo das margens das correntes de águas não pertencem aos donos dos terrenos marginais.

Assinale a sequência correta.

(A) F, V, V, F

(B) F, F, V, V

(C) V, F, F, V

(D) V, V, F, F

11.(UFMT - TJ-MT - Distribuidor - Contador e Partidor- 2012) Leia as assertivas abaixo.

- Defeito oculto que diminui o valor ou prejudica a utilização da coisa recebida por força de um contrato comutativo.
- Caracteriza-se pela perda, pelo adquirente, da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro.
- Direito de autoproteção da posse no caso de esbulho.
- Autorização necessária de um cônjuge para que o outro possa praticar determinados atos.

Marque a sequência correta dos institutos a que se referem os conceitos acima indicados.

- (A) Evicção; vício redibitório; outorga uxória; desforço imediato.
- (B) Vício redibitório; desforço imediato; evicção; outorga uxória.
- (C) Outorga uxória; vício redibitório; desforço imediato; evicção.
- (D) Vício redibitório; evicção; desforço imediato; outorga uxória.



CETAP

Direitos reais (1.369 a 1510 - E)

12. (CETAP - MPCM-PA - Analista - Direito- 2015) Leia os itens abaixo acerca do direito das coisas e os classifique em Verdadeiro (V) e Falso (F):

I- Em matéria de usucapião, e pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo redução de prazo, o termo inicial da prescrição será fixado na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002, conforme interpretação do art. 2.028 deste Diploma.

II- O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convencionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma só vez, até o limite de igual tempo.

III- Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil apenas: máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados a exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados a industrialização de carnes e derivados; produtos industrializados.

IV- O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registrada anticrese.

Marque a sequência CORRETA;

- (A) I-F; II-VI-IIIIV; IV-F.
- (B) I-F; II-V; III-V; IV-F.
- (C) I-V; II -F; III-F; IV-V.
- (D) I-F; II-F; III-V; IV-V.
- (E) I-V; II; F; III-V; IV-F.

QUADRIX

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

13. (Quadrix - CREF - 13ª Região (BA-SE) - Analista Advogado- 2018) Acerca das normas jurídicas decorrentes do Código Civil, julgue o item subsequente.

Entre outros, são considerados como direitos reais o uso, a habitação, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso para fins de moradia e a laje.

14. (Quadrix - CRF-SP - Advogado- 2013) Os incisos a seguir tratam da aquisição de bens imóveis, segundo o Código Civil.

I. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

II. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.



III. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Esse prazo estabelecido reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

IV. Cancelado o registro do título translativo do imóvel, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, salvo boa-fé do terceiro adquirente.

V. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Estão corretas quantas afirmações?

Estão corretas quantas afirmações?

- (A) Nenhuma.
- (B) Duas.
- (C) Quatro.
- (D) Três.
- (E) Todas.

INAZ

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

15. (INAZ do Pará - FunGota de Araraquara - SP - Advogado- 2018) Marcelino, que estava sem lugar para morar, ingressa em uma casa vazia, pertencente a Boris, sem o seu conhecimento, e nela permanece, sem interrupção, por 20 anos, transformando-a em seu lar. Ocorre que a casa estava dada em garantia hipotecária em favor de Danilo, em razão de negócios entre Danilo e Boris. Marcelino, sem saber dessa situação, ingressa com ação de usucapião e adquire a propriedade do bem. Com base na situação narrada, assinale a alternativa correta.

- (A) A hipoteca impede a aquisição da propriedade por Marcelino, pois dá preferência para Danilo.
- (B) Marcelino, ao ter a aquisição da propriedade, herda a dívida de Boris, pois ela é relacionada ao imóvel.
- (C) Marcelino, ao ter a aquisição da propriedade, passa a possuir dever de reparação em relação à Danilo.
- (D) A aquisição da propriedade por Marcelino está correta, pois a hipoteca não impede o reconhecimento da usucapião.



CEPERJ

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

16.(CEPERJ - FSC - Advogado- 2014) Nos termos do Código Civil aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade desde que a mesma não seja superior a:

- (A) dez hectares
- (B) vinte hectares
- (C) trinta hectares
- (D) quarenta hectares
- (E) cinquenta hectares

17.(CEPERJ - FSC - Advogado- 2014) Pedro adquire um imóvel sob regime enfiteutico. Após muito pesquisar, verifica que a enfiteuse pode ser extinta. Preenchidos os requisitos legais, deve Pedro exercer o denominado direito de:

- (A) recesso
- (B) retorno
- (C) reivindicação
- (D) resgate
- (E) retirada

18.(CEPERJ - CEDAE-RJ - Advogado- 2012) Segundo as regras vigentes, considera-se que existe aquisição por usucapião quando:

- (A) o usucapiente, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, exercer posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando o imóvel para sua moradia.
- (B) o usucapiente possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra não superior a cem hectares, em zona rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.
- (C) o usucapiente possuir, como sua, área urbana de até trezentos metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- (D) o usucapiente, por cinco anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- (E) o usucapiente, por dois anos, possuir bem imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, mesmo que possua outros bens imóveis no local do bem que pretende usucapir.



IAUPE

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

19. (IAUPE - UPE – Advogado- 2019) Gustavo, mesmo não sendo proprietário, passa a ocupar imóvel urbano com 350 metros quadrados, como sua moradia habitual, durante 10 (anos) anos completos. Miguel, legítimo proprietário do imóvel ocupado por Gustavo, deixou o Brasil 02 (dois) anos antes da referida ocupação, quando passou a morar em Nova York, nos Estados Unidos, para prestar serviço público à União durante todo esse período. Após esses 12 (doze) anos, Miguel retorna ao Brasil e se depara com o recebimento de citação para apresentar defesa na ação de usucapião proposta por Gustavo contra ele.

- (A) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião extraordinária por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (B) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião especial urbana por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (C) A ação será procedente, uma vez que todos os requisitos para a usucapião ordinária por posse-trabalho foram devidamente preenchidos.
- (D) A ação será improcedente, porque faltaram os requisitos justo título e boa-fé para a usucapião ordinária.
- (E) A ação será improcedente, uma vez que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, também se aplicam à usucapião.

FUNDATEC

Posse (arts. 1.196 ao 1.224)

20. (FUNDATEC - DPE-SC - Analista Técnico- 2018) O possuidor de má-fé:

- (A) Tem direito de ser ressarcido pelas despesas com as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias.
- (B) Tem direito de ser ressarcido pelas despesas com benfeitorias às benfeitorias necessárias e úteis.
- (C) Tem direito de levantar as benfeitorias que não forem indenizadas.
- (D) Poderá exercer direito de retenção da coisa até ser ressarcido pelo valor das benfeitorias necessárias.
- (E) Tem direito de ser ressarcido em relação às benfeitorias necessárias.

21. (FUNDATEC - Prefeitura de Porto Alegre - RS - Procurador Municipal - Bloco I- 2016) Um terreno urbano baldio (“Terreno A”) foi vendido ao Sr. João que, ao ingressar no imóvel, tomou, sem perceber, posse do imóvel lindeiro (“Terreno B”). O Terreno B possuía 220 metros quadrados e era de propriedade do Município já na época da aquisição do Terreno A pelo Sr. João. O Sr. João cercou o Terreno B, limpou-o, plantou algumas árvores frutíferas e



fez construir uma cerca, evitando possíveis invasões, comuns naquela região. Somente sete anos depois da utilização ininterrupta, a administração municipal se apercebeu do fato e, ato contínuo, notificou o Sr. João. Na notificação, o Município comprovou a sua propriedade sobre a área e deu um prazo de seis meses para que o Sr. João devolvesse o Terreno B ao Município. Passados esses seis meses, o Sr. João não devolveu o Terreno B, alegando que tem direitos sobre a área. Com base nesses fatos, analise as afirmações a seguir:

- I. O Sr. João não deve devolver ao Município o Terreno B, haja vista o transcurso do prazo de usucapião aplicável ao caso em razão das características do Terreno B.
- II. Mesmo depois de notificado e de não ter respeitado o prazo fixado, o Sr. João pode reter o imóvel até ser indenizado pela cerca construída e pelas árvores plantadas.
- III. O Sr. João não tem direito a obter a propriedade pela usucapião e nem a ser ressarcido pelas benfeitorias realizadas no Terreno B.

Quais estão corretas?

- (A) Apenas I.
(B) Apenas II.
(C) Apenas III.
(D) Apenas I e II.
(E) Apenas II e III.

22. (FUNDATEC - Prefeitura de Cachoeirinha - RS - Procurador Municipal- 2012) Nos termos do Código Civil, é direito do possuidor de boa-fé.

- (A) ter ressarcidas as benfeitorias necessárias, não lhe assistindo o direito de retenção pela importância destas, nem de levantar as voluptuárias.
(B) exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.
(C) exercer o direito de retenção pelo valor das pertenças e benfeitorias voluptuárias.
(D) ter ressarcidas todas as benfeitorias realizadas e exercer o direito de retenção pelo valor de todas estas.
(E) ter ressarcidas apenas as benfeitorias necessárias.

23. (FUNDATEC - Prefeitura de Flores da Cunha - RS - Procurador Municipal- 2012) Considerando as regras do Código Civil sobre a posse, indique a alternativa INCORRETA.

- (A) Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
(B) Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.



- (C) É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.
- (D) É de boa fé a posse quando adquirida de forma onerosa.
- (E) O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor.

FUNDATEC

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

24.(FUNDATEC - DPE-SC - Analista Técnico - 2018) Juliano, uma pessoa de poucos recursos financeiros, passou a ocupar certo terreno de 300 m² na periferia da cidade, que estava desocupado e sem cuidados. Nele construiu uma casa e passou a residir nela com a sua família, há mais de dez anos. Nessa hipótese, é correto afirmar que Juliano tem em seu favor a ocorrência de:

- (A) Usucapião extraordinário.
- (B) Usucapião ordinário.
- (C) Usucapião especial urbano.
- (D) Direito real de aquisição.
- (E) Direito real de moradia.

25.(FUNDATEC - SEFAZ-RS - Auditor Fiscal da Receita Estadual - Bloco 1- 2014) O usucapião representa uma forma especial de aquisição de propriedade. Analise as seguintes assertivas sobre o tema:

- I. O usucapião extraordinário de bens imóveis exige o exercício de posse pelo prazo de vinte anos.
- II. No usucapião ordinário não existe limitação da área a ser usucapida.
- III. O Direito Brasileiro veda a ocorrência do usucapião entre cônjuges.

Quais estão corretas?

- (A) Apenas I.
- (B) Apenas II.
- (C) Apenas III.
- (D) Apenas I e II.
- (E) Apenas II e III.

26.(FUNDATEC - Prefeitura de Flores da Cunha - RS - Procurador Municipal- 2012) O Código Civil estabelece causas de perda da propriedade. Indique, dentre as alternativas que seguem, aquela que NÃO é indicada pelo código como causa de perda da propriedade:

- (A) Alienação.
- (B) Renúncia.



- (C) Abandono.
- (D) Desapropriação.
- (E) Contrato de compra e venda.

CESGRANRIO

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

27. (CESGRANRIO - LIQUIGAS - Profissional Júnior - Direito- 2012) O direito de propriedade é um direito definido por ser

- (A) fundamental e, como tal, absoluto, resultando pleno do título que lhe dá origem.
- (B) representativo de um poder de atuação exclusivo do particular sobre a esfera alheia, impondo a ela limitações.
- (C) conformado pela vontade estatal, a qual prevalece em havendo conflito de interesses.
- (D) constituído pelas funcionalidades do domínio e também por ter função social.
- (E) vinculado privativamente ao atendimento dos interesses do proprietário e sua família.

28. (CESGRANRIO - Petrobras - Advogado - 2011- 2011) Determinada empresa adquire bem imóvel do Sr. Caio, mediante escritura pública de compra e venda, lavrada em Cartório de Notas e registrada no ofício imobiliário. Após a aquisição, toma conhecimento de que um cidadão local habitava o imóvel por mera liberalidade do Sr. Caio que, no entanto, não comunicou o fato nem ao adquirente e nem ao ocupante. A empresa notificou o morador para retirar-se do local em trinta dias. O morador, uma vez notificado, manteve-se inerte. Após o fluxo do prazo da notificação in albis, procedeu a empresa adquirente às vias judiciais, apresentando ação reivindicatória, com comprovação do registro imobiliário do imóvel. Citado regularmente, o réu aduziu que detinha posse legítima e que não sairia do local, a não ser mediante indenização pelas benfeitorias realizadas. A partir do exposto, é preconizado pela Justiça que o(a)

- (A) morador preencheu os requisitos da usucapião constitucional.
- (B) direito de propriedade acarreta a possibilidade de reivindicação.
- (C) juiz poderá, no caso, considerar a ocupação como de interesse coletivo relevante.
- (D) ocupação descrita não enseja posse.
- (E) hipótese versada no enunciado caracteriza o instituto da ocupação.

29. (CESGRANRIO - BNDES - Profissional Básico - Direito- 2008) Consiste o usucapião em uma das hipóteses de perda da propriedade, nos termos do artigo 1.275 do Código Civil (Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Acerca de tal instituto, pode-se afirmar:

I - não se admite usucapião sobre coisas móveis;

II - não se admite usucapião de imóvel público;



III - pode o locatário que detenha a coisa de forma contínua e pacífica por 15 anos requerer a declaração, por usucapião, de sua propriedade sobre o imóvel;

IV- apenas se admite usucapião nas situações em que o possuidor da coisa a detenha a justo título.

Está(ão) correta(s) a(s) afirmativa(s)

- (A) I, apenas.
- (B) II, apenas.
- (C) I e IV, apenas.
- (D) II e III, apenas.
- (E) I, II, III e IV.

FUNDEP

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

30.(FUNDEP - CAU-MG - Advogado- 2014) Considere as seguintes afirmativas.

I. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tomando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

II. O empresário individual, casado, não necessita de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, para alienar imóveis que integram o patrimônio da empresa.

III. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições.

IV. O começo e o fim da personalidade, o nome e a capacidade são regidos pelas leis do país onde nasceu a pessoa.

V. Não corre o prazo prescricional contra o menor impúbere.

Assinale a alternativa que apresenta as afirmativas CORRETAS.

- (A) I, III e V apenas.
- (B) II, IV e V apenas.
- (C) I, III e IV apenas
- (D) I, IV e V apenas.



IADHED

Propriedade em geral (arts. 1.225 ao 1.276)

31. (IADHED - Prefeitura de Araguari - MG - Procurador Municipal- 2016) Em relação aos bens móveis e imóveis, assinale a opção incorreta:

- (A) As sementes que se agregaram ao solo, são consideradas bens imóveis, se lançadas para germinar;
- (B) As riquezas minerais ou fósseis pertencem ao proprietário do solo, que pode delas livremente fruir;
- (C) O proprietário não pode opor-se a atividades que sejam realizadas em espaço aéreo e do subsolo de seu imóvel que lhe sejam inúteis;
- (D) Apenas os bens móveis podem ser objeto de contrato de mútuo.



BANCAS DIVERSAS

CONSULPAM

Direitos De Vizinhança (Arts. 1.277 Ao 1.313)

1. (CONSULPAM/FISC-PENTECOSTE-2014) Em “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”. A afirmação está:

- a) Totalmente errada.
- b) Parcialmente certa.
- c) A afirmativa infringe toda a legislação vigente.
- d) A afirmativa está totalmente correta.

FAURGS

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

2. (FAURGS - TJ-RS - Conciliador Cível- 2012) Sobre os direitos de vizinhança, assinale a afirmação correta.

- (A) O zoneamento urbano não é pauta para o uso anormal da propriedade.
- (B) Quando determinadas judicialmente, o vizinho não poderá requerer, se possíveis, a redução ou eliminação das interferências.
- (C) Os frutos caídos em terreno vizinho pertencem ao dono da árvore, que terá o direito de entrar na propriedade do vizinho para recolhê-los.
- (D) O possuidor de prédio vizinho pode entrar, sem prévio aviso, no outro imóvel quando isso for indispensável à limpeza de sua casa.
- (E) O proprietário ou possuidor tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais ao sossego provocadas pela utilização da propriedade vizinha.

IBFC

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

3. (IBFC - TJ-PE - Analista Judiciário - 2017) Sobre os direitos reais, conceito jurídico delimitado pelo Código Civil, analise os itens abaixo:

I. O Direito real de propriedade abrange o solo. Este, por sua vez, compreende o espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas em espaços, sendo sua realização, portanto, precedida de autorização expressa daquele.



II. O usucapião de coisa móvel se verifica quando determinado indivíduo, de boa fé, ter a coisa como sua, de forma contínua e incontestada, pelo prazo de 4 (quatro) anos.

II. A avulsão ocorre quando o indivíduo, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova cuja propriedade será sua.

IV. É vedado ao dono do prédio que não tiver acesso a via pública constranger o vizinho a lhe dar passagem, mesmo que por meio de pagamento de indenização.

Assinale a alternativa correta.

- (A) Apenas I é incorreto
- (B) II e III são corretos
- (C) I e II são corretos
- (D) Apenas II e IV são incorretos
- (E) I, II, III e IV são incorretos

UFPR

Direitos De Vizinhança (Arts. 1.277 Ao 1.313)

4. (UFPR / COREN-PR – 2018) A moradia é um direito fundamental social. As regras relativas aos direitos de vizinhança estão previstas no Código Civil de 2002. Com relação ao assunto, identifique como verdadeiros (V) ou falsos (F) as seguintes afirmativas:

() O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

() A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória entre dois imóveis confinantes, presume-se pertencer ao proprietário do terreno onde as raízes da árvore estiverem fincadas.

() Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

() A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte deve ter suas despesas repartidas proporcionalmente entre os proprietários dos prédios confinantes.

Assinale a alternativa que apresenta a sequência correta, de cima para baixo.

- (A) V – F – F – V.
- (B) F – F – V – F.
- (C) V – V – F – V.
- (D) F – V – F – V.



(E) V – F – V – F.

FUNRIO

5. (FUNRIO / INSS – 2014) A teoria da posse, adotada pelo Código Civil Brasileiro, denomina-se

- a) teoria subjetiva de Savigny.
- b) teoria fazendária de Caio Mário da Silva Pereira.
- c) teoria privatista.
- d) teoria objetiva de Ihering.
- e) teoria patrimonialista.

FUNDATEC

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

6. (FUNDATEC - Prefeitura de Porto Alegre - RS - Procurador Municipal - Bloco I- 2016) Sobre passagem forçada e passagem de cabos e tubulações, é correto afirmar que:

- (A) O proprietário é obrigado a tolerar a passagem de cabos e tubulações de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, independentemente de indenização, tendo em vista a função social da sua propriedade e a necessidade da população circunvizinha.
- (B) O proprietário do prédio encravado tem o direito de passagem à via pública, mas desde que o faça sem prejudicar as atividades do proprietário e dos imóveis vizinhos.
- (C) O proprietário do imóvel só deverá tolerar a passagem de cabos ou tubulações em caso de desapropriação em sentido estrito.
- (D) O direito de passagem do imóvel encravado gera o dever de indenização ao vizinho que der a passagem.
- (E) O direito de passagem só é exercível em casos de extrema urgência.

FUNDEP

Direitos de vizinhança (arts. 1.277 ao 1.313)

7. (FUNDEP - Câmara de Patrocínio - MG - Advogado- 2020) O uso e gozo por parte dos proprietários e possuidores de prédios vizinhos podem ser limitados pelas regras dos direitos de vizinhança previstas no Código Civil. A respeito desse tema, assinale a alternativa correta

- (A) O direito do proprietário encravado à passagem forçada não é gratuito, sendo a indenização pela limitação a forma mais apropriada de arcar com os prejuízos dela decorrentes.



(B) O proprietário de prédio imediatamente ou mediatamente inferior é obrigado a receber e escoar as águas pluviais, nascentes ou correntes que naturalmente escorram do superior, desde que previamente indenizado.

(C) Cuida-se de presunção iure et de iure o condomínio necessário de paredes, muros e valas de divisas entre dois imóveis distintos, cabendo aos respectivos titulares dos imóveis o compartilhamento das despesas de conservação.

(D) É proibida a abertura de janelas em prédios urbanos a menos de dois metros da linha divisória, aumentando para cinco metros do terreno vizinho a distância para a construção de edificações em imóveis rurais.

8. (FUNDEP - SAAE de Itabira - MG - Advogado- 2019) No que se refere ao direito de construir previsto no Código Civil quando da disciplina dos direitos de vizinhança, é incorreto afirmar:

(A) O Código Civil veda o estilicídio, na medida em que impede que o proprietário construa de maneira que o seu prédio despeje águas, especialmente de chuvas, diretamente sobre o prédio vizinho.

(B) Nos imóveis urbanos, é proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

(C) Com o advento das regras do novo Código de Processo Civil, para todas as hipóteses envolvendo abusos no direito de construir caberá, por parte do proprietário prejudicado, tão somente a ação demolitória sob o procedimento comum.

(D) Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando a servidão sobre ele.

9. (FUNDEP - 2018 - Prefeitura de Pará de Minas - MG - Advogado) Sobre os direitos reais disciplinados pelo Código Civil, assinale a alternativa CORRETA.

(A) Em todas as hipóteses envolvendo abusos no direito de construir, caberá, por parte do proprietário prejudicado, a ação demolitória, sem prejuízo de outras medidas processuais, como a ação reivindicatória e as ações possessórias.

(B) É proibido, em se tratando de imóveis urbanos, abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de três metros do terreno vizinho, sendo que em imóveis rurais a limitação passa a ser de quinze metros.

(C) A construção de aquedutos, por meio de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades, impede que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele.

(D) O imóvel situado na zona rural que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, será arrecadado, como bem vago, e passará à propriedade do município no qual se achar na respectiva circunscrição.

GABARITO

1. D
2. E
3. E
4. E

5. D
6. D
7. A
8. C

9. A



BANCAS DIVERSAS

FAURGS

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

1. (FAURGS - TJ-RS - Conciliador Cível- 2012) Sobre condomínio edilício, assinale a afirmação correta.

- (A) A responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, dependendo das circunstâncias do caso.
- (B) O condomínio responde por danos derivados de furto ou roubo nas suas dependências, independentemente de previsão na Convenção ou no Regimento.
- (C) Por deliberação unânime dos condôminos, pode ser vedada a aquisição de unidade autônoma por pessoa que tenha antecedentes criminais.
- (D) Uma vez aprovada pela maioria simples dos condôminos, a Convenção é aplicável aos moradores e aos terceiros.
- (E) É obrigatório o seguro da unidade autônoma contra incêndio ou destruição, total ou parcial.

INAZ

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

2. (INAZ do Pará - CREFITO-16ª Região (MA) - Advogado- 2018) Roberta celebrou contrato de venda de seu apartamento dos sonhos para Tiago em 10 de novembro de 2016. No ano passado, foi o comprador pego de surpresa com a cobrança de cotas dominiais referentes aos meses de abril e maio de 2016. Diante desta situação, Tiago revoltou-se porque os débitos não foram contraídos por ele, mas sim pela na pretérita condômina. Acerca do contexto fático acima, qual a alternativa correta:

- (A) Poderá o condomínio cobrar integralmente tanto de Roberta quanto Tiago, considerando a solidariedade existente entre ambos.
- (B) O pagamento deve ser dividido entre Roberta e Tiago, pois se trata de obrigação divisível, a qual comporta fracionamento entre os sujeitos, sem que tivesse ocorrido o pagamento anteriormente.
- (C) Não cabe dívida nenhuma porque o condomínio não poderia ter autorizado a venda sem que tivesse ocorrido o pagamento antecipadamente.
- (D) O devedor é Tiago, pois como a obrigação recai sobre a coisa, o sujeito passivo é o titular do direito real, no caso, o comprador da unidade condominial.
- (E) Não houve conflito obrigacional entre os sujeitos.



FUNDEP

Condomínio (arts. 1.314 ao 1.368-f)

3. (FUNDEP - Prefeitura de Contagem - MG - Procurador Municipal- 2019) Analise o caso hipotético a seguir. Parte do revestimento cerâmico da fachada do edifício X se desprende da estrutura do prédio, vindo a cair sobre uma viatura de propriedade do Município de Contagem, acarretando perda total do veículo. Acionado o condomínio do edifício X, verificou-se que o seu caixa não tinha fundos suficientes para reparar os danos causados. Acionados sucessivamente os condôminos, João, proprietário de uma das unidades exclusivas, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva, alegando ter adquirido seu apartamento em momento posterior à ocorrência do fato danoso, razão pela qual não deteria responsabilidade patrimonial pelo débito cobrado. Tendo em vista a situação descrita, assinale a alternativa correta.

- (A) João não responde pela dívida, a qual deve ser cobrada dos demais condôminos e daquele que era o proprietário da unidade exclusiva de João na data do fato.
- (B) João não responde pela dívida, a qual deve ser cobrada exclusivamente dos demais condôminos, deduzida a quota correspondente à fração da unidade autônoma de João.
- (C) João responde pela dívida, pois as despesas condominiais são providas de sequela, vinculando-se ao bem independentemente da pessoa de seu titular.
- (D) João responde pela dívida apenas se houver cláusula expressa nesse sentido no contrato subjacente à aquisição de sua unidade exclusiva, independentemente de registro.

GABARITO

- 1. A
- 2. D
- 3. C



ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



1 Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



2 Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



3 Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



4 Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



5 Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



6 Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



7 Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



8 O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.