

Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

08. A propriedade: evolução, natureza e fundamento do direito de propriedade.

Caracteres.

09. A propriedade imóvel: evolução e situação atual. Limitações legais e restrições de correntes da vontade do titular.

10. Modos de aquisição da propriedade imóvel: a) transcrição; b) acessão: ilhas, aluvião, avulsão, álveo, álveo abandonado, construção e plantações; c) outros modos (remissão).

11. Perda de propriedade imóvel: alienação, renúncia, abandono, perecimento de imóvel. A desapropriação. O confisco.

Surge como fato e é, posteriormente, disciplinado pela norma.

- **RAIZ HISTÓRICA:** Direito Romano, onde ela foi individual desde os primeiros monumentos. Somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade, somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. A técnica de aquisição era a *mancipatio*.

- Invasão dos bárbaros: surgimento das relações de suserania e de vassalagem.

- Revolução francesa: pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Concentrou-se na propriedade imobiliária.

- DEFINIÇÕES:

Para Caio Mario, a propriedade mais se sente do que se define.

- Pugliatti, Natoli, Planiol, Ripert et Boulanger a definem como um direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou “direito fundamental”.

- Código Civil francês (art. 544): a propriedade seria “o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos”.

- Código Civil brasileiro: art. 1228. Critério analítico.

- **Descritivamente**, é o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida a uma pessoa, com as limitações da lei.

- **Complexo**, pois envolve um feixe de direitos e de faculdades.

- **Absoluto**, porque confere ao titular o poder de decidir se deve usar a coisa, abandoná-la, aliená-la, destruí-la, e, ainda, se lhe convém limitá-lo, constituindo, por desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros.

- É **perpétuo**, significando com isso que tem duração ilimitada.

- Para Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa.

Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- O direito de propriedade é, em si mesmo, uno. A condição normal da propriedade é a plenitude. Só acidentalmente vige a propriedade em condomínio.

- Sujeitos: pode ser o titular toda pessoa, assim a natural como a jurídica.

- Conteúdo:

a) Direito de usar: consiste na faculdade de colocar a coisa a serviço do titular, sem modificação da sua substância. O dono da coisa a emprega em seu próprio benefício ou de terceiro. Usar a coisa não é apenas extrair efeito benéfico, mas também ter a coisa em condições de servir.

b) Direito de gozar: realiza-se essencialmente com a percepção dos frutos, sejam os que da coisa naturalmente advêm, como também os frutos civis.

c) Direito de dispor é a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha. Quem dispõe da coisa mais se revela dono do que aquele que a usa ou frui.

d) Reaver a coisa de quem a possua injustamente.

Objeto do direito de propriedade: bens corpóreos e incorpóreos.

- Extensão do direito de propriedade: artigo 1229 do Código Civil.

- Restrições ao direito de propriedade:

- Terras, minas, espaço aéreo, locais de valor histórico, situações de abuso de poder econômico.

- Restrições voluntárias:

- Instituição de bem de família: artigos 1711 e seguintes do CC

- Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

PONTO 19: TUTELA DA PROPRIEDADE. AÇÕES

- AÇÃO REIVINDICATÓRIA: baseada na faculdade do titular do direito de propriedade de reaver a coisa do poder de quem quer que a injustamente detenha ou possua. O “direito de seqüela”.

- A legitimidade para propô-la é do proprietário não-possuidor contra o possuidor não-proprietário. Baseia-se, nesse caso, não na mera *posse*, mas sim na *propriedade*.

- Pólo passivo da ação: detentor, possuidor de boa ou de má-fé, direto ou indireto.

PONTO 20: ENFITEUSE

Definição: é o direito real limitado que confere a alguém, perpetuamente, os poderes inerentes ao domínio, com a obrigação de pagar ao dono da coisa uma renda anual. Denomina-se também *aforamento*. Proibição de constituição de novas enfiteuses (art. 2038 do Código Civil).

Partes:

- senhorio direto: tem o domínio direto.
- foreiro ou enfiteuta: quem o possui imediatamente. É o titular do *domínio útil*.

Características:

- Trata-se de um direito real imobiliário (a despeito do artigo 1225 do Código Civil).
- É direito *perpétuo*, ainda que seja essa uma característica não-essencial.
- Obrigação do foreiro de pagar uma renda anual, denominada *cânon, foro ou pensão*.

- Justificativa:

- Aproveitamento de terras incultas no regime da grande propriedade.
- Rendas estabelecidas: foro e laudêmio.

- Natureza jurídica:

- direito real sobre coisa alheia.

- Objeto:

- Bens imóveis, especificamente: a) terras não cultivadas; b) terrenos que se destinem à edificação.

- Conteúdo:

- Direitos do enfiteuta: tão amplos quanto os do proprietário. Pode usar, fruir e dispor do bem.
- Obrigações do enfiteuta: pagar o foro, pagar o laudêmio, conservar a substância da coisa e pagar os tributos que gravam o imóvel

Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- Direitos do senhorio: direito à substância da coisa, gerando o direito às acessões, à metade do tesouro encontrado por outrem ou à totalidade, quando ele for o inventor; e o direito de consolidar o domínio útil no possuidor direito, nos casos previstos em lei.

- **Direito de resgate:** consiste na faculdade concedida ao enfiteuta de libertar o terreno aforado do ônus que o grava, mediante o pagamento ao senhorio de certo número de pensões anuais e após o decurso de determinado tempo de constituição da enfiteuse. (lei 5827, de 28/12/1972).

- **Foro:** anual, certo e invariável. Se deixar de ser pago por três anos consecutivos, o enfiteuta pode vir a perder o direito de enfiteuse por sentença judicial.

- **Laudêmio:** valor proporcional ao preço de alienação, devido ao senhorio.

- **Modos de extinção:**

- deterioração do imóvel aforado;
- confusão;
- caducidade;
- comisso;
- resgate.

- **Terrenos de Marinha:**

- São bens públicos dominiais pertencentes à União. São constituídos pela faixa de terra que vai até certa distância, a partir da preamar máxima (Decreto-lei 9.760/46 e art. 2038, §2º do Código Civil).

PONTO 21: SERVIDÕES

Def.: é o direito real sobre a coisa imóvel, que lhe impõe um ônus em proveito de outra, pertencente a diferente dono.

- O prédio que comporta a servidão denomina-se *serviente*.

- O outro, em favor da qual se constitui, denomina-se *dominante*.

- **Elementos constitutivos:**

- a) a existência de um ônus ou encargo;

Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- b) a incidência num prédio em proveito de outro;
- c) o fato de pertencerem a diferentes donos.

- **Natureza jurídica:** é um direito real imobiliário e acessório (arts. 1378 e seguintes). É um direito real sobre coisa alheia.

- Da *acessoriedade* decorrem a inalienabilidade, a indivisibilidade e a perpetuidade.

- *Fundamento:* utilidade do prédio dominante.

- Distinções:

- usufruto: pode recair sobre bens móveis ou imóveis; representa o usufruto a cessão de faculdades do domínio, enquanto que a servidão não implica em tal cessão; é estabelecido em favor de uma pessoa; é temporário.

- direitos de vizinhança: são estabelecidos pela lei. São limitados e recíprocos.

- atos de tolerância: são precários e podem ser a qualquer momento proibidos.

- Classificação – pelo modo de exercício

- Classificam-se em:

a) *positivas e negativas:* são positivas as que conferem ao senhor ou possuidor do prédio dominante o poder de praticar algum ato no prédio serviente, como a servidão de trânsito. *Negativas* são as que impõem ao senhor ou possuidor do prédio serviente o dever de abster-se da prática de determinado ato de utilização, como a de não construir.

b) *contínuas:* são as que dispensam atos humanos para que subsistam e sejam exercidas, como a de aqueduto. *Servidões descontínuas* são as que dependem, para seu exercício, de atos do senhor ou possuidor do prédio dominante, como a de passagem.

c) *Aparentes*, que se revelam por sinais exteriores, e *não-aparentes*.

- Modos de constituição:

- ato voluntário: unilateral ou bilateral (arts. 1378 e 1379).

- usucapião, no caso das servidões contínuas e aparentes.

- Extinção:

Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- confusão e não-uso (dez anos seguidos).