



POSSE

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Professor Associado Antonio Carlos Morato

Espécies de Posse

As diversas espécies de posse

posse "*ad usucapionem*", posse "*ad interdicta*"
(interditos possessórios = ações possessórias – interdito proibitório, manutenção de posse, reintegração de posse)

Posse direta e indireta

Posse de boa-fé e de má-fé

Posse justa e posse injusta

Posse injusta (*precária, clandestina e violenta*)

Aquisição da Posse

Quando se adquire a posse ?

Art. 1.204 do CC.
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. 1.228 do CC. 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.

Aquisição da Posse

Modos **originários** de aquisição da posse

- Não existe relação entre a posse atual e a posse anterior

Apreeensão do bem - bem sem dono – abandonado (“res derelicta”) ou que não bem que não foi apropriado por ninguém (“res nullius”)

Exercício de um direito ex. servidão

Disposição da coisa ou do direito – o ato de disposição revela a exteriorização da propriedade.

Aquisição da Posse

Modos **derivados** de aquisição da posse

- Existe relação – há manifestação de vontade do possuidor anterior

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

- Tradição
- Sucessão

Quem pode adquirir a posse ?

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.**

Efeitos secundários da posse: quanto a frutos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

Efeitos secundários da posse:

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

- a) o direito ao uso dos interditos possessórios;
- b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;
- c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;
- d) o direito de ajuizar a ação de usucapião quando consumada a prescrição aquisitiva.

Quando se adquire a posse ?

Art. 1.204 do CC. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Aquisição da posse

Modos **originários** de aquisição da posse

- Não existe relação entre a posse atual e a posse anterior

Apreeensão do bem - bem sem dono – abandonado (“res derelicta”) ou que não bem que não foi apropriado por ninguém (“res nullius”)

Exercício de um direito ex. servidão

Disposição da coisa ou do direito – o ato de disposição revela a exteriorização da propriedade.

Aquisição da posse

Modos **derivados** de aquisição da posse

- **Existe relação – há manifestação de vontade do possuidor anterior**

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

- Tradição
- Sucessão

Quem pode adquirir a posse ?

Art. 1.205 do CC. A posse pode ser adquirida:

- I - pela **própria pessoa** que a pretende ou por **seu representante**;
- II - por **terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.**

Efeitos secundários da posse:

Efeitos secundários da posse: quanto a frutos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

- a) o direito ao uso dos interditos possessórios;
- b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;
- c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;
- d) o direito de ajuizar a ação de usucapião quando consumada a prescrição aquisitiva.

Efeitos secundários da posse:

Efeitos secundários da posse: quanto a frutos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

a) o direito ao uso dos interditos possessórios

Art. 1.210 do CC. 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.**

Proteção Possessória

Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias.

Art. 1.210 do CC. 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**.

(...)

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

Vedação - Ação Petitória

Art. 557 do CPC. Na pendência de ação possessória **é vedado**, tanto ao autor quanto ao réu, **propor ação de reconhecimento do domínio**, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Parágrafo único. Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA E AÇÃO POSSESSÓRIA EM ANDAMENTO. VERIFICAÇÃO DA IDENTIDADE DE PARTES. **VEDAÇÃO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO PETITÓRIA**. ART. 923 DO CPC. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Não há violação ao artigo 535, II do CPC, pois embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. 2. É vedada a propositura de ação para o reconhecimento do domínio, enquanto pendente ação possessória, tendo em vista a distinção existente entre os juízos possessório e petítório: naquele, o exercício do poder de fato sobre a coisa será o objeto da ação; neste, a discussão será a respeito da titulação jurídica dos direitos sobre a coisa. 3. Todo aquele que tiver aptidão para ser sujeito de direitos e obrigações terá capacidade de ser parte, ou seja, todos os que puderem ser sujeitos de uma relação jurídica material, pessoas jurídicas ou naturais, têm capacidade de ser parte. 4. Todavia, a capacidade de ser parte é condição indispensável a um segundo requisito processual subjetivo. Deveras, a capacidade processual não existe sem a capacidade de ser parte. 5. O ordenamento processual civil brasileiro veda a realização pessoal dos atos processuais pelos interessados, sem a assistência de pessoa dotada de conhecimento especializado, atributo comumente chamado *ius postulandi*. 6. O advogado representa a parte e com ela não pode ser confundido. O representante atua em nome do representado e não em nome próprio. 7. Não se confundindo o advogado das partes com os próprios litigantes, não há que se falar em identidade de partes nas ações reivindicatória e possessória, em que o patrono exerce esse mister em uma das ações e em outra é, de fato, uma das partes. 8. Recurso especial parcialmente provido. (...) Quanto à identidade das partes, também ocorre no caso concreto, justamente porque José Assis Peres é procurador dos réus no interdito proibitório de nº 0512.08.056958-9. Sendo assim, não litiga em interesse nem em nome próprios, mas, sim, no interesse e em nome dos autores desta ação reivindicatória, o que revela a identidade das partes, requisito que confirma a proibição do processamento de ação que tenha natureza dominial, como é a atual, concomitantemente com ação possessória. Desta forma, correta é a extinção do processo, contudo, por impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do art. 267, VI, do CPC, baseada em vedação para o ajuizamento de ação petítória quando em andamento ação possessória.

De sorte a melhor identificar a *vexata quaestio*, impende a transcrição do art. 923 do CPC, objeto da controvérsia.

Art. 923. Na pendência do processo possessório, é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio.

4. Com efeito, na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, enquanto pendente a ação possessória, nem autor nem réu podem utilizar-se da ação petítória: há uma condição suspensiva, por assim dizer, do exercício de ação fundada na propriedade”Nesses termos, concluem os processualistas que melhor é interpretar os CC 1210, parágrafo 2º, e CPC 923 como normas tendentes a separar, inclusive no tempo, a ação possessória da petítória” (*Código de processo civil comentado e legislação extravagante*. 7.ed. São Paulo: RT, 2010. p. 1.140)

No julgamento do AREsp n. 318.166/SP, o em. relator, Ministro Raul Araújo, caracterizou o impedimento como verdadeiro pressuposto processual negativo para a ação de reconhecimento de domínio, qual seja a inexistência de ação possessória englobando o mesmo objeto e envolvendo as mesmas partes:” (*AgRg no AgRg no AREsp 318.166/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 28/03/2014*)

A vedação à propositura de ação que busca o reconhecimento do domínio, enquanto pendente ação possessória, baseia-se na necessidade de que seja feita a distinção entre os juízos possessório e petítório: naquele, o exercício do poder de fato sobre a coisa será o objeto da ação; neste, a discussão será a respeito da titulação jurídica dos direitos sobre a coisa. A doutrina especializada sempre se preocupou com a distinção entre as ações e incentivou sua realização, sob o fundamento de que admitir a exceção de domínio poderia significar um estímulo à violência à posse de outrem, pelo proprietário, quando desejasse reivindicar a coisa e, quando demandado, sob a alegação de ser detentor do domínio, veria sua conduta socialmente indesejável ser cancelada. Destarte, doutrina e jurisprudência sempre defenderam o entendimento segundo o qual o esbulhador, antes de reivindicar os direitos advindos da propriedade, deve restituir a coisa sobre a qual exerce a posse ilegitimamente.

Proteção Possessória

Interdito Proibitório

Art. 567 do CPC 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.

Proteção Possessória

Ação de Manutenção de Posse

Art. 560 do CPC. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Proteção Possessória

Ação de Reintegração de Posse

Art. 560 do CPC. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho

Autotutela

Legítima Defesa da Posse

Desforço Imediato

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.

Efeitos secundários da posse:

(...) **b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;**

Art. 1.214 do CC. 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 do CC. 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 do CC. 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.

Efeitos secundários da posse:

c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;

Art. 1.219 do CC. 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 do CC. 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 do CC. As **benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem**.

Art. 1.222 do CC. 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**.

TJ-RS - AC: 70082880774 RS, Relator: Giovanni Conti, Data de Julgamento: 12/12/2019, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 22/01/2020

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS DO ART. 561 DO CPC/15. PREENCHIDOS. POSSE ANTERIOR EVIDENCIADA. ESBULHO CONFIGURADO. POSSUIDOR DE BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. Reintegração de posse. A prova trazida aos autos é segura no sentido de que houve o esbulho por parte dos requeridos, pois incontroverso que edificaram a casa no terreno dos autores, demonstrando assim o preenchimento dos requisitos necessários para reintegração postulada. Dessa forma, preenchidos os pressupostos legais descritos no art. 561 do CPC/15 e considerando que os demandantes se desincumbiram do ônus imposto pelo art. 373, inciso I, do CPC/15 e a parte ré, ao seu turno, não logrou êxito em provar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte autora, a manutenção da sentença é medida impositiva. Indenização por benfeitorias. É incontroversa a realização de benfeitorias pela parte ré/apelante, durante o tempo em deteve a posse do imóvel, fazendo jus à indenização pelas benfeitorias realizadas, bem como ao direito de retenção. Art. 1.219, do CC. Possuidor de boa-fé. A prova testemunhal atestou que não havia numeração indicativa ou placa nos lotes, havendo diversos terrenos baldios no loteamento, o que pode ter justificado a troca. E, em que pese as testemunhas terem relatado que o terreno seria cercado com arame farpado, este fato, por si só, não é suficiente para afastar a boa-fé dos réus/apelados, sobretudo porque foi solicitado até mesmo o levantamento topográfico antes de iniciar a construção. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Cuidado...

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VEÍCULO. REPARO. SERVIÇO CONTRATADO. PAGAMENTO. RECUSA. DIREITO DE RETENÇÃO. CONCESSIONÁRIA. BENFEITORIA. IMPOSSIBILIDADE. POSSE DE BOA-FÉ. AUSÊNCIA. DETENÇÃO DO BEM.

1. A controvérsia a ser dirimida no recurso especial reside em definir se a oficina mecânica que realizou reparos em veículo, com autorização de seu proprietário, pode reter o bem por falta de pagamento do serviço ou se tal ato configura esbulho, ensejador de demanda possessória. 2. O direito de retenção decorrente da realização de benfeitoria no bem, hipótese excepcional de autotutela prevista no ordenamento jurídico pátrio, só pode ser invocado pelo possuidor de boa-fé, por expressa disposição do art. 1.219 do Código Civil de 2002. 3. Nos termos do art. 1.196 do Código Civil de 2002, possuidor é aquele que pode exercer algum dos poderes inerentes à propriedade, circunstância não configurada na espécie. 4. Na hipótese, o veículo foi deixado na concessionária pela proprietária somente para a realização de reparos, sem que isso conferisse à recorrente sua posse. A concessionária teve somente a detenção do bem, que ficou sob sua custódia por determinação e liberalidade da proprietária, em uma espécie de vínculo de subordinação. 5. O direito de retenção, sob a justificativa de realização de benfeitoria no bem, não pode ser invocado por aquele que possui tão somente a detenção do bem. 6. Recurso especial conhecido e não provido.

(...) Como salientado, o direito de retenção decorre, por expressa disposição do art. 1.219 do CC/2002, da realização de benfeitoria por parte do possuidor de boa-fé, motivo por que é fundamental, no caso em exame, verificar se a recorrente era, de fato, possuidora do veículo e, dessa forma, estaria albergada pela hipótese legal e excepcional de retenção do bem como forma de autotutela ou, de forma diversa, se a situação ora em análise seria de mera detenção do automóvel, circunstância que transbordaria a previsão legal de sua retenção, sob a justificativa da realização de benfeitorias no bem.

(...) A concessionária teve somente a detenção do bem, que ficou sob sua custódia por determinação e liberalidade da proprietária, que, em princípio, teria anuído com a realização do serviço. Reforça-se, a posse do veículo não foi transferida para a recorrente, que jamais a exerceu em nome próprio, mas, sim, em nome de outrem, cumprindo determinações da proprietária do bem, numa espécie de vínculo de subordinação.

Assim, a recorrente não poderia exercer o direito de retenção, sob a alegação da realização de benfeitoria no veículo, pois, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil/2002, tal providência é permitida ao possuidor de boa-fé, mas não ao mero detentor do bem.

Cuidado
Retenção
Mecânicos
STJ
Não há
posse, mas
detenção



Atenção – Lei de Locações - Benfeitorias

c) ATENÇÃO

Lei 8.245/91 (Lei de Locações)

SEÇÃO VI - Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. (artigo 1.219 do CC –voluptuárias – não altera (...) a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa)

SÚMULA N. 335

Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Referência: Lei n. 8.245/1991, art. 35.

Precedentes:

REsp 38.274-SP (5ª T, 09.11.1994 – DJ 22.05.1995)

REsp 172.851-SC (6ª T, 26.08.1998 – DJ 08.09.1998)

REsp 265.136-MG (6ª T, 14.12.2000 – DJ 19.02.2001)

REsp 276.153-GO (5ª T, 07.03.2006 – DJ 1º.08.2006)

REsp 575.020-RS (5ª T, 05.10.2004 – DJ 08.11.2004)

Terceira Seção, em 25.04.2007

DJ 07.05.2007, p. 456

IMISSÃO DE POSSE. Ação de imissão de posse fundada em arrematação. Réu que detém a posse do imóvel em razão de contrato de locação celebrado com antigo proprietário. Posse de boa-fé. Pretensão de indenização por benfeitorias necessárias. Benfeitorias não comprovadas. Insuficiência, para tanto, do recibo juntado aos autos. Incerteza, ademais, acerca da natureza das benfeitorias que teriam sido introduzidas no imóvel, sem autorização do proprietário e locador. Indenização indevida. Ação procedente. RECURSO DESPROVIDO.

(...) Voto nº 9.024

RELATÓRIO

A r. sentença de fls. 100/103, de relatório adotado, julgou procedente ação de imissão de posse movida por Renato de Souza Nunes em face de Wellington Aparecido da Silva Gonçalves, condenando o réu nas verbas da sucumbência, ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido ao réu. Recorre o réu, afirmando ser possuidor de boa-fé em razão de contrato de locação firmado com o anterior proprietário do imóvel e insistindo no pedido de indenização das benfeitorias necessárias (fls. 105/116). Contrarrazões a fls. 119/123. Não há oposição ao julgamento virtual (fl. 129). É o relatório.

VOTO

Não prospera o inconformismo. O autor arrematou o imóvel objeto da ação em hasta pública realizada em 13/12/2012, conforme comprovam os documentos juntados a fls. 16/18. Registrada a carta de arrematação (fls. 22/23) e adquirida a propriedade, tem o autor direito à posse do imóvel. Tal direito está previsto no art. 1.204 do Código Civil, de acordo com o qual “Adquire-se a posse desde o momento em que se torne possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”, acrescentando o art. 1.228 do mesmo Código que “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 detenha”. Não há, no caso concreto, discussão sobre o direito do autor à posse do imóvel. Contra isso não se insurge o réu. **A matéria devolvida no recurso está restrita ao eventual direito do réu à indenização por benfeitorias necessárias que alega ter introduzido no imóvel.** A esse respeito a r. sentença acertadamente afastou a pretensão do réu. **Embora não exista controvérsia quanto ao fato de que o réu ocupava o imóvel em razão de contrato de locação celebrado com o anterior proprietário, não podendo, por este motivo, ser rotulado como possuidor de má-fé, o fato é que não há prova suficiente da realização de benfeitorias necessárias no imóvel, não bastando, para tanto, o recibo juntado a fl. 79, no qual foram relacionados alguns serviços que lá teriam sido executados.** Ademais, discutível a natureza das benfeitorias que o réu alega ter introduzido no imóvel. Benfeitorias necessárias, conforme dispõe o art. 96, § 3º do Código Civil, são aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. **Todavia, ao contestar a ação o réu afirmou não ser verdadeira a alegação de que o imóvel estava se deteriorando e que tendo por objetivo construir um estúdio para eventos fez várias reformas no imóvel, o que sugere que sem autorização do proprietário anterior e atual teria realizando obras que alteravam a destinação do imóvel. E a esse propósito é claro o art. 35 da Lei nº 8.245/91 de que as benfeitorias úteis realizadas pelo locatário são indenizáveis, desde que autorizadas pelo locador.** Assim sendo, entende-se não merecer provimento o recurso do réu, preservando-se o desate de primeiro grau.

Do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator



TJ-MG - AC: 10000190878918002 MG, Relator: Maria das Graças Rocha Santos (JD Convocada),
Data de Julgamento: 08/09/0020, Data de Publicação: 11/09/2020

EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. AUTORIZAÇÃO EXPRESSA NÃO COMPROVADA. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. Não há que se falar em indenização ou direito de retenção por benfeitorias, quando não são necessárias nem autorizadas expressamente pelo locador, mormente quando o contrato de locação veda a realização de instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, sem prévia obtenção de autorização por escrito.

(...) Passando à análise do recurso, quanto às supostas benfeitorias realizadas pela recorrente, não se vislumbra o direito à pretendida indenização ou retenção.

Em que pese tenha a recorrente realizado algumas benfeitorias no imóvel, não comprovou a autorização expressa do locador. A propósito, consta do contrato de locação, em sua cláusula 11ª, (ID 66171063), que nenhuma benfeitoria poderia ser realizada sem o expresso consentimento do locador.

Também o Parágrafo Único do contrato é expresso quando determina que as benfeitorias realizadas ficam incorporadas ao imóvel sem direito a retenção ou indenização do locatário, podendo o locador exigir, a seu exclusivo critério, que o imóvel lhe seja restituído nas mesmas condições do início da locação.

Com a devida vênia, não configura anuência tácita o fato de as alegadas construções estarem visíveis, mesmo porque, como visto, o contrato exige, expressamente, autorização por escrito que, no caso, inexistente. **Também, a necessidade de realização das supostas benfeitorias para o funcionamento do negócio implementado pela locatária no imóvel em questão, não se confunde com as benfeitorias necessárias de que trata a lei, passíveis de indenização independentemente de autorização.**

(...) Por óbvio, as construções havidas no imóvel locado, ainda que erguidas pela recorrente, não seriam indenizáveis, pois não se tratam de benfeitorias necessárias, inaplicável, pois, o disposto no artigo 35 da Lei do Inquilinato. No caso em tela, a apelante renunciou ao direito de receber pelas supostas benfeitorias realizadas, uma vez que além de contratar sua incorporação ao imóvel, não tiveram o consentimento expresso da locadora ou do proprietário do imóvel. **O que se pleiteia com a ação em tela é o ressarcimento de supostas modificações que, em nenhum momento, foram autorizadas pelos apelados.**



Perda da Posse

Perda da posse

Perda pela **junção dos elementos “corpus” e “animus”**

- abandono
- tradição

Perda pelo **elemento “corpus”**

- perda da coisa
- destruição
- posse de outrem
- colocação da coisa fora do comércio

Perda da posse pelo **elemento “animus”**

- ocorre no constituto possessório

Agradeço a atenção de todos.

Professor Associado Antonio Carlos Morato

