



PROPRIEDADE

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Propriedade

Relevância do Direito de Propriedade e sua inserção nas normas constitucionais

Propriedade

Noções

Objeto da Propriedade

Propriedade Individual e Propriedade Coletiva

**Propriedade Plena e Propriedade Limitada –
elasticidade dos direitos reais –
desmembramento**

Propriedade

Características (absolutismo, exclusividade, irrevogabilidade)

Poderes do titular (*jus utendi* – servir-se do bem / *jus fruendi* – fruir da coisa / *jus abutendi* – direito de dispor / *jus possidendi* – direito de possuir a coisa não confundir com *jus possessionis* / *jus vindicandi* – direito de reaver a coisa / *jus satisfiendi* – direito a ser indenizado)

Condomínio

Propriedade

Transmissão da Propriedade (Móvel e Imóvel)

Propriedade

- * a propriedade como direito ilimitado em face do Estado e dos demais particulares - direito de primeira geração**
- * Reflexos dos direitos de segunda geração no direito de propriedade - abuso de direito / função social da propriedade**
- * A terceira geração de direitos fundamentais - função socioambiental da propriedade**

Fundamentos Constitucionais

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Fundamentos Constitucionais

Direito à Propriedade

X

Direito de Propriedade

(Cf. Alcides Tomasetti Júnior . A propriedade privada entre o direito civil e a Constituição. *Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico e Financeiro*, v. 126, p. 123-127, 2002.)

Fundamentos Constitucionais

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua **função social** quando **atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor**.

Fundamentos Constitucionais

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Fundamentos Constitucionais

Art. 184. Compete à União **desapropriar** por **interesse social**, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Fundamentos Constitucionais

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

- I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;
- II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

A propriedade no Código Civil

Art. 307. Só terá eficácia o pagamento que importar transmissão da propriedade, quando feito por quem possa alienar o objeto em que ele consistiu.

A propriedade no Código Civil

*Art. 521. Na venda de coisa móvel, **pode o vendedor reservar para si a propriedade,** até que o preço esteja integralmente pago.*

A propriedade no Código Civil

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a **propriedade**;

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.

A propriedade no Código Civil

Conceito analítico

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 propriedade no Código Civil

Art. 1.228.

(...) § 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 propriedade no Código Civil

Art. 1.228.

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

A propriedade no Código Civil

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 propriedade no Código Civil

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 propriedade no Código Civil

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.**

A propriedade no Código Civil

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.

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

