

Propriedade no Código Civil: Disposições Gerais e Descoberta de Coisa Achada

Descrição

O direito de propriedade constitui um dos pilares fundamentais do Direito Civil brasileiro, encontrando sua regulamentação primária no Livro III do Código Civil de 2002. Este instituto jurídico representa a mais ampla e completa relação jurídica entre uma pessoa e uma coisa, conferindo ao titular o máximo de poderes juridicamente possível sobre determinado bem.

A propriedade no direito brasileiro não é mais concebida como um direito absoluto, tal como no período liberal clássico. O atual Código Civil, em sintonia com a Constituição Federal de 1988, consagra o princípio da função social da propriedade, estabelecendo limites e condicionamentos ao exercício deste direito fundamental.

Art. 1228 – Os Atributos e Limitações da Propriedade

O **caput** do artigo 1228 estabelece os quatro atributos clássicos da propriedade: **usar** (*jus utendi*), **gozar** (*jus fruendi*), **dispor** (*jus abutendi*) e **reivindicar** (*rei vindicatio*).

<p>Usar significa servir-se da coisa segundo sua destinação natural, extraindo dela todas as vantagens que pode proporcionar.</p> <p>Gozar refere-se ao direito de auferir os frutos e produtos da coisa. Dispor é a faculdade de transferir a propriedade, onerosa ou gratuitamente, bem como de consumir ou destruir a coisa.</p> <p>Reivindicar é o direito de reaver a coisa de quem injustamente a detenha.</p>	<p>Ponto de Atenção: O direito de reivindicar não se confunde com as ações possessórias. A ação reivindicatória é fundada no domínio (propriedade), enquanto as possessórias se baseiam na posse.</p>
--	--

Parágrafo Primeiro – Função Social da Propriedade

O §1º operacionaliza o princípio constitucional da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, e art. 170, III, da CF/88). Estabelece que o exercício do direito de propriedade deve observar:

- **Finalidades econômicas e sociais:** A propriedade deve gerar benefícios não apenas ao proprietário, mas à coletividade
- **Preservação ambiental:** Flora, fauna, belezas naturais e equilíbrio ecológico

- **Patrimônio cultural:** Patrimônio histórico e artístico
- **Prevenção de danos ambientais:** Evitar poluição do ar e das águas

Parágrafo Segundo - Vedação aos Atos Emulativos

O §2º consagra a **teoria do abuso de direito**, proibindo atos que não tragam utilidade ao proprietário e sejam motivados pela intenção de prejudicar terceiros (*animus nocendi*).

Exemplo Prático: Um proprietário que constrói um muro alto exclusivamente para impedir a vista do vizinho, sem qualquer benefício próprio, pratica ato emulativo vedado pelo ordenamento.

• **Observação Crucial:** Para configurar o ato emulativo, é necessário demonstrar: (a) ausência de utilidade para o proprietário; (b) intenção de prejudicar (*animus nocendi*); (c) efetivo prejuízo a terceiros.

Parágrafos Terceiro, Quarto e Quinto - Desapropriação e Casos Especiais

O §3º trata das hipóteses tradicionais de privação da propriedade:

- **Desapropriação:** Por necessidade ou utilidade pública ou interesse social
- **Requisição:** Em caso de perigo público iminente

O §4º introduz uma modalidade especial de perda da propriedade, exigindo:

- **Imóvel consistir em extensa área**
- **Posse ininterrupta e de boa-fé por mais de cinco anos**
- **Considerável número de pessoas**
- **Obras e serviços de interesse social e econômico relevante**

O §5º garante justa indenização ao proprietário e estabelece que a sentença valerá como título para registro.

• **Atenção Especial:** Esta modalidade (§4º e 5º) é peculiar ao direito brasileiro e representa uma forma de desapropriação judicial, aplicável em situações de conflito fundiário urbano ou rural.

Art. 1229 - Extensão Vertical da Propriedade

A propriedade do solo estende-se ao **espaço aéreo** e **subsolo**, mas apenas em altura e profundidade úteis ao seu exercício. O proprietário não pode opor-se a atividades de terceiros que não afetem seu interesse legítimo.

Exemplo: O proprietário não pode impedir o sobrevoo de aeronaves em altitude regulamentar, mas pode opor-se à construção de estruturas que invadam o espaço aéreo de sua propriedade.

Art. 1230 - Exceções à Propriedade do Solo

Este artigo estabelece as **limitações legais** à propriedade do solo, excluindo do domínio privado:

- **Jazidas e minas:** Recursos minerais em geral
- **Potenciais de energia hidráulica**
- **Monumentos arqueológicos**
- **Outros bens referidos por leis especiais**

O **parágrafo único** ressalva o direito do proprietário de explorar recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos à transformação industrial.

Art. 1231 - Presunção de Propriedade Plena

Estabelece a **presunção relativa** (*juris tantum*) de que a propriedade é plena e exclusiva. Esta presunção pode ser elidida por prova em contrário.

Art. 1232 - Propriedade de Frutos e Produtos

Os **frutos** (rendimentos periódicos) e **produtos** (utilidades que diminuem a substância da coisa) pertencem ao proprietário, mesmo quando separados da coisa principal, salvo disposição legal em contrário.

• **Distinção Importante:**

- **Frutos:** Rendimentos regulares e periódicos (exemplo: aluguéis, dividendos)
- **Produtos:** Utilidades extraídas com diminuição da substância (exemplo: pedra de uma pedreira)

Seção II - Da Descoberta (Achado de Coisa Perdida)

Arts. 1233 a 1237 - Disciplina do Achado

A legislação civil estabelece um regime específico para o **achado de coisa perdida**, equilibrando os interesses do proprietário original, do descobridor e da coletividade.

Art. 1233 - Obrigação de Restituir

O **descobridor** tem o **dever legal** de restituir a coisa ao dono ou legítimo possuidor. Não conhecendo o proprietário, deve procurá-lo e, não o encontrando, entregar à autoridade competente.

Art. 1234 - Recompensa do Descobridor

O descobridor tem direito a:

- **Recompensa mÃnima:** 5% do valor da coisa
- **IndenizaÃ§Ã£o:** Despesas com conservaÃ§Ã£o e transporte
- **CritÃ©rios para fixaÃ§Ã£o:** EsforÃ§o despendido, possibilidades de o dono encontrar a coisa, situaÃ§Ã£o econÃ´mica das partes

Art. 1235 â?? Responsabilidade por Dolo

O descobridor responde pelos prejuÃzoz causados quando agir com **dolo** (mÃi-fÃ©).

Arts. 1236 e 1237 â?? Procedimento Administrativo

A autoridade darÃi publicidade ao achado. Decorridos **60 dias** sem reclamaÃ§Ã£o:

- A coisa serÃi vendida em hasta pÃblica
- Do preÃço, deduzem-se despesas e recompensa
- O remanescente pertence ao **MunicÃpio**
- Se de diminuto valor, pode o MunicÃpio abandonÃi-la em favor do descobridor

Pontos Frequentemente Cobrados:

1. **FunÃ§Ã£o Social vs. Direito Individual:** A propriedade nÃo Ã© mais absoluta, devendo atender sua funÃ§Ã£o social
2. **Atos Emulativos:** NecessÃria a conjugaÃ§Ã£o de ausÃncia de utilidade + *animus nocendi*
3. **ExtensÃ£o Vertical:** Limitada ao interesse legÃtimo do proprietÃrio
4. **Achado:** Procedimento especÃfico com prazos e percentuais determinados
5. **DesapropriaÃ§Ã£o Especial** (Ã§4º do art. 1228): Modalidade peculiar para Ãreas extensas ocupadas

â?i • Pegadinhas Comuns:

- Confundir reivindicÃ§Ã£o com aÃ§Ãµes possessÃrias
- Esquecer que a presunÃ§Ã£o do art. 1231 Ã© relativa
- NÃo distinguir frutos de produtos
- Confundir os prazos e percentuais do achado

JurisprudÃncia Relevante

STF SÃmula 722: â??A indenizaÃ§Ã£o em desapropriaÃ§Ã£o, salvo o disposto no art. 5º, XXIV, da ConstituiÃ§Ã£o, deve ser prÃ©via e em dinheiro.â?•

Esta sÃmula reforÃsa o princÃpio constitucional da justa e prÃ©via indenizaÃ§Ã£o em dinheiro nas desapropriaÃ§Ãµes, excetuando apenas os casos do art. 5º, XXIV (desapropriaÃ§Ã£o para reforma agrÃria com tÃtulos da dÃvida pÃblica).

Fundamentos Constitucionais e Legais

A regulamentação da propriedade no Código Civil harmoniza-se com os dispositivos constitucionais:

Art. 5º, XXII, CF/88: *é garantido o direito de propriedade*

Art. 5º, XXIII, CF/88: *a propriedade atenderá a sua função social*

Art. 170, II e III, CF/88: A ordem econômica tem por princípios a propriedade privada e sua função social.

Doutrina de Referência

A doutrina civilista moderna, representada por autores como Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz e Flávio Tartuce, é unânime em reconhecer a **socialização do direito de propriedade** no ordenamento atual, superando-se definitivamente a concepção individualista do século XIX.

A propriedade contemporânea caracteriza-se pela **relativização** de seus poderes, submetendo-se a limitações de ordem pública, social e ambiental, sem prejuízo de sua garantia constitucional como direito fundamental.

Observação Final: O domínio destes dispositivos é fundamental para compreender todo o sistema jurídico da propriedade no Brasil, servindo de base para institutos como condomínio, direitos reais sobre coisa alheia, registro imobiliário e questões possessórias.

Data de criação

09/03/2025

Autor

admin