

A Propriedade em Geral

Descrição

Conceituação e Natureza Jurídica da Propriedade

A propriedade constitui o direito real mais amplo e completo sobre uma coisa corpórea. Trata-se de um direito fundamental, constitucionalmente protegido, que confere ao titular o poder de utilizar, fruir e dispor da coisa, bem como o direito de reaver-a de quem injustamente a possua ou detenha.

O artigo 1.228 do Código Civil estabelece a tríade clássica de poderes inerentes à propriedade: **usar, gozar e dispor**. Esses poderes expressam a amplitude do direito proprietário, permitindo ao dono exercer domínio pleno sobre seu bem, ressalvadas as restrições legais estabelecidas pela ordem jurídica.

A propriedade não é um direito absoluto e ilimitado. A Constituição Federal de 1988 e o Código Civil impõem restrições significativas ao seu exercício, transformando-a em um direito condicionado às suas finalidades econômicas e sociais. Essa mudança paradigmática afasta-se da concepção publicista anterior, que entendia a propriedade de forma mais restrita.

As Finalidades Econômicas e Sociais da Propriedade

O § 1º do artigo 1.228 representa uma das inovações mais importantes do Código Civil de 2002. Ele estabelece que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, preservando:

- A flora e a fauna
- As belezas naturais
- O equilíbrio ecológico
- O patrimônio histórico e artístico
- A qualidade do ar e das águas

Essa disposição reflete a constitucionalização do direito civil, incorporando princípios ambientais e sociais que limitam a autonomia do proprietário. Não se trata meramente de uma faculdade conferida ao proprietário, mas de uma obrigação de exercer seu direito de forma socialmente responsável.

A cláusula geral de preservação ambiental contida no § 1º exige que o proprietário observe leis especiais sobre meio ambiente, como a Lei 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente) e a Lei 12.651/2012 (Código Florestal). O desrespeito a essas normas pode ensejar não apenas sanções administrativas e penais, mas também a responsabilidade civil por danos ambientais.

Abuso do Direito de Propriedade

O Â§ 2º do artigo 1.228 veda o exercício abusivo da propriedade. Estabelece que são defesos os atos que não trazem comodidade ou utilidade ao proprietário e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. Essa norma consagra a teoria do abuso de direito, impedindo que o proprietário utilize seu bem de forma meramente maliciosa.

Esse dispositivo materializa o princípio maior consagrado no artigo 187 do Código Civil, segundo o qual "comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes".

A jurisprudência brasileira tem aplicado essa norma com cuidado, exigindo comprovação inequívoca da intenção prejudicial. Não basta demonstrar que o ato prejudicou terceiro; é necessário evidenciar que o proprietário agiu exclusivamente com o propósito de causar dano, sem qualquer benefício para si. Essa é uma situação excepcional, pois na maioria dos casos o proprietário possui ao menos alguma vantagem ou utilidade no exercício de seu direito.

A Desapropriação e a Requisição

O Â§ 3º do artigo 1.228 estabelece que o proprietário pode ser privado da coisa em duas situações:

Desapropriação: ocorre por necessidade ou utilidade pública ou interesse social. Trata-se de um procedimento administrativo que exige lei específica (Lei 4.132/1962), autoridade competente e indenização justa e prévia. A desapropriação é um ato que pressupõe a comprovação de causa legal e o pagamento de indenização.

Requisição: é um procedimento mais expedito que se realiza em caso de perigo público iminente, dispensando algumas formalidades da desapropriação, por igual gerando direito a indenização.

A Usucapião Pro Labore e o Interesse Social Relevante

O Â§ 4º do artigo 1.228 introduz uma modalidade especial de usucapião vinculada ao direito de propriedade. Nessa hipótese, o proprietário pode ser privado da coisa quando:

1. O imóvel consistir em extensa área
2. A posse for ininterrupta e de boa-fé por mais de cinco anos
3. Um considerável número de pessoas a estiver possuindo
4. Essas pessoas houverem realizado obras e serviços de interesse social e econômico relevante

Essa disciplina especial diferencia-se da usucapião ordinária, pois pressupõe: (a) pluralidade de possuidores; (b) duração de apenas cinco anos (não dez); (c) análise judicial de relevância social e econômica das obras e serviços realizados.

Essa modalidade de usucapião é raramente aplicada na prática, pois exige do juiz um juízo de valor complexo sobre o que constitui o interesse social e econômico relevante. Além disso, a extensão do imóvel é conceito indeterminado, sujeito a interpretação casuística. Os tribunais têm adotado critério restritivo, exigindo que: (i) a posse seja efetivamente comum; (ii) o conjunto de possuidores forme uma verdadeira comunidade; (iii) os serviços realizados tenham impacto coletivo mensurável.

O registro do imóvel, após pagamento da justa indenização fixada pelo juiz, ocorre em nome dos possuidores coletivamente considerados, frequentemente em forma de condomínio ou associação.

A Extensão Vertical da Propriedade do Solo

O artigo 1.229 estabelece que a propriedade do solo abrange o espaço aéreo e o subsolo correspondentes, mas apenas em altura e profundidade úteis ao seu exercício. Essa norma fixa um limite importante: não é propriedade infinita para cima ou para baixo, mas apenas quanto aquilo que é funcionalmente útil ao proprietário.

A segunda parte do artigo 1.229 revela um equilíbrio importante: o proprietário não pode opor-se a atividades de terceiros realizadas em altura ou profundidade com as quais ele não tenha interesse legítimo em impedir. Trata-se de reconhecimento de direito superior para fins de utilidade pública (voos de aeronaves, por exemplo).

Essa disposição é frequentemente relacionada com direitos aéreos e direitos sobre o subsolo. Na altura, os tribunais entendem que o proprietário não pode impedir o sobrevoo de aeronaves em altitudes de navegação aérea regular, conforme regulado pela ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil). No subsolo, o proprietário pode explorar camadas úteis para fundação e construção civil, mas não pode impedir operações de utilidade pública, como passagem de dutos ou sistemas de metrô.

A Exclusão de Bens Especiais da Propriedade do Solo

O artigo 1.230 introduz exceções significativas ao direito de propriedade. Certos bens não são abrangidos pela propriedade do solo, especificamente:

- Jazidas, minas e demais recursos minerais
- Potenciais de energia hidráulica
- Monumentos arqueológicos
- Outros bens referidos em leis especiais

Esses bens constituem propriedade da União (conforme artigo 20, inciso IX, da Constituição Federal), separada da propriedade do solo que está nas mãos de particulares.

Exceção importante consta do parágrafo único do artigo 1.230: o proprietário do solo tem direito de explorar recursos minerais de emprego imediato na construção civil (areia, argila, brita, por exemplo), desde que não submetidos a transformação industrial e observada lei especial. Essa exploração é limitada e sujeita a autorização, mas reconhece ao proprietário do solo um direito de aproveitamento específico.

A Lei 12.651/2012 (Código Florestal) e a Lei 8.001/1990 (que regula o aproveitamento de recursos minerais) definem com precisão as condições de exploração mineral em propriedades privadas. Concursos públicos frequentemente cobram essas exceções ao direito de propriedade, especialmente em questões sobre direito constitucional e direito civil simultaneamente.

A Presunção de Propriedade Plena e Exclusiva

O artigo 1.231 estabelece uma presunção iuris tantum de que a propriedade é plena e exclusiva. Essa presunção significa que, uma vez comprovada a qualidade de proprietário, presume-se que o direito é integral e não compartilhado, até que se demonstre o contrário por prova clara.

Essa norma é crucial para a segurança jurídica das transações imobiliárias. O ônus de provar limitações, condomínios ou gravames que restrinjam a propriedade recai sobre quem as alega, não sobre o proprietário.

Essa presunção é frequentemente cobrada em questões sobre carga probatória. O beneficiário da propriedade presumida não precisa provar sua plenitude; o antagonista é que deve comprovar restrições. Essa é uma interpretação coerente com a segurança da posse e com o princípio de que propriedade é estado presumido.

A Apropriação dos Frutos e Produtos

O artigo 1.232 estabelece que os frutos e mais produtos da coisa pertencem ao proprietário, ainda quando separados, salvo disposição jurídica especial. Frutos são produtos periódicos e renováveis (frutas, colheitas, leite); produtos são bens gerados pela coisa que se esgotam com o uso (madeira de uma floresta inteira, minério extraído).

Essa norma é essencial para definir a renda da propriedade. Em situações de posse precária (como depósito ou comodato), os frutos podem pertencer a terceiro segundo a lei, mas presume-se que pertencem ao proprietário.

SEÇÃO II: DA DESCOBERTA

Conceituação e Fundamento da Descoberta

A descoberta constitui um modo originário de aquisição de propriedade sobre coisa alheia perdida ou sem dono identificado. Diferencia-se do achado (simples encontro) porque pressupõe que o descobridor tome providências para encontrar o proprietário ou entregar a coisa às autoridades competentes.

A descoberta não transfere propriedade de imediato ao descobridor. Ao contrário, mantém a propriedade presumida do dono original e confere ao descobridor direitos de recompensa e indenização, além de possível aquisição através de usucapião se cumpridos os requisitos legais.

A descoberta é instituto raramente explorado atualmente devido à facilidade de localização de proprietários por meios modernos. Contudo, em concursos públicos, as questões sobre descoberta cobrem compreensão profunda sobre o direito de propriedade, boa-fé e princípios de enriquecimento sem causa. A matéria permanece relevante especialmente em carreiras forenses e jurídicas.

A Obrigação de Restituição e Busca do Proprietário

O artigo 1.233 estabelece a obrigação fundamental: quem ache coisa alheia perdida deve restituí-la ao dono ou legítimo possuidor. Essa norma consagra o princípio de que coisa achada não se incorpora automaticamente ao patrimônio do descobridor.

Se o descobridor não conhecer o proprietário, deve fazer esforços para encontrá-lo. Falhando nessa tentativa, deve entregar a coisa à autoridade competente (delegacia de polícia, prefeitura ou órgão municipal designado).

A obrigação de fazer por encontrá-lo pressupõe conduta diligente. O descobridor deve, por exemplo: investigar possíveis marcas de identificação, fazer buscas públicas, informar órgãos públicos competentes. Omitir esses esforços pode caracterizar apropriação indébita (artigo 169 do Código Penal), transformando a descoberta em delito.

Além disso, há questão comportamental importante: descobridor que agir de má-fé (escondendo coisa valiosa, não relatando ao encontrador de fato) incide em responsabilidade penal e civil.

O Direito de Recompensa e Suas Particularidades

O artigo 1.234 confere ao descobridor direito a recompensa mínima de 5% do valor da coisa restituída. Essa recompensa é obrigatória (salvo se o dono optar por abandonar a coisa), e o descobridor pode ainda pleitear indenização pelas despesas com conservação e transporte.

O parágrafo único do artigo 1.234 instrui o juiz a considerar na fixação da recompensa:

1. O esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o proprietário
2. As possibilidades que o proprietário teria de encontrar a coisa

3. A situação econômica de ambos

Essa flexibilidade permite ao juiz adequar a recompensa às circunstâncias. Uma pessoa que encontra um bem de valor moderado em via pública e o devolve pode receber percentual menor do que aquela que descobre uma joia valiosa em lugar oculto, após uma investigação laboriosa.

Destaque Jurisprudencial Consolidado

A jurisprudência consolidada reconhece que a recompensa de 5% é mínima, não máxima. Juízes frequentemente fixam percentuais maiores quando as circunstâncias evidenciam esforço excepcional do descobridor. Há jurisprudência do STJ reconhecendo recompensas de 10% a 15% em casos de achados valiosos localizados mediante investigação complexa.

Observação sobre Indenização por Despesas

A indenização por despesas com conservação e transporte é distinta da recompensa. Enquanto a recompensa é percentual sobre o valor, a indenização por despesas é ressarcimento específico de gastos documentáveis (combustível, armazenagem, custos processuais de localização). Ambas são devidas cumulativamente.

A Responsabilidade Civil do Descobridor

O artigo 1.235 estabelece que o descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo quando tiver procedido com dolo. Dolo significa intenção ou conhecimento seguro de causar dano.

Essa norma pressupõe que o descobridor agiu maliciosamente: por exemplo, danificou propositalmente a coisa, ou a entregou a pessoa errada sabendo disso, ou a deteriorou para reduzir seu valor (diminuindo assim sua obrigação de restituição).

Não basta negligência ou culpa (imprudência, imperícia). A responsabilidade do artigo 1.235 exige **dolo**, isto é, vontade consciente de lesar. Descobridor que, por descuido, danifica objeto encontrado não incide nessa disposição. A responsabilidade por culpa emerge de outros dispositivos (culpa contratual, aquiliana), mas com critério menos rigoroso.

Se o descobridor age com boa-fé, mesmo causando algum dano à coisa, pode ser exonerado de responsabilidade se conseguir demonstrar que agiu dentro de parâmetros razoáveis de conservação.

A Divulgação Obrigatória e o Papel da Autoridade Competente

O artigo 1.236 impõe à autoridade competente o dever de dar conhecimento público da descoberta. Para bens de valor elevado, esse conhecimento se realiza mediante editais; para bens de menor valor,

a imprensa e outros meios de informação são suficientes.

Essa norma garante publicidade e oportunidade ao proprietário legítimo de comprovar sua propriedade. A divulgação é parte essencial do processo de restituição, pois permite que o dono identificado se apresente e reivindique sua coisa.

Ponto Procedimental Importante

A autoridade competente refere-se tipicamente às prefeituras municipais ou órgãos delegados. Em grandes centros urbanos, podem existir delegacias especializadas em achados e perdidos. O procedimento é regulado por legislação municipal complementar, mas segue o padrão estabelecido pelo artigo 1.236.

A decisão sobre edital versus divulgação simples fica a critério da autoridade, mas deve observar o princípio da proporcionalidade: bens de grande valor sempre requerem edital; bens de pequeno valor dispensam essa formalidade.

O Destino da Coisa Não Reclamada e a Integração ao Patrimônio Público

O artigo 1.237 fixa prazo de 60 dias após divulgação pela imprensa ou do edital. Se ninguém comprovar propriedade sobre a coisa nesse período, ela será vendida em hasta pública. Do preço da venda, deduzem-se:

1. As despesas de armazenagem, transporte e divulgação
2. A recompensa do descobridor
3. O remanescente integra o patrimônio do Município

Essa norma representa solução para o problema da coisa descoberta não reclamada. Evita que o município mantenha eternamente bens em guarda, criando obrigações contínuas de conservação.

Observação Sobre o Parágrafo Único

O parágrafo único do artigo 1.237 confere ao Município discricionariedade para abandonar coisa de diminuto valor em favor do descobridor. Essa disposição reconhece que, em alguns casos, o custo administrativo de venda em hasta pública seria superior ao valor da coisa. Permite-se assim que municípios premiem descobridores com pequenos achados sem prejuízo financeiro ao erário.

Atenção para Concursos Públicos

Questões frequentes indagam: (1) qual é o prazo de prescrição para o proprietário reivindicar coisa descoberta? A resposta é que não há prazo especial; o proprietário pode reivindicar sua coisa a qualquer tempo antes de sua venda em hasta pública (artigo 1.237); (2) o descobridor adquire propriedade da coisa se não for reclamada? A resposta é negativa; a propriedade passa ao

Município, não ao descobridor.

SÍNTESE DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

A disciplina da propriedade e da descoberta no Código Civil de 2002 reflete transformações profundas em relação ao direito anterior:

Funcionalização da propriedade: A propriedade deixa de ser direito absoluto e se submete a finalidades econômicas e sociais. O proprietário não pode exercer seu direito de forma abusiva ou contrária ao interesse coletivo.

Equilíbrio entre segurança jurídica e interesse social: A presunção de propriedade plena (artigo 1.231) garante segurança nas transações, mas cede ante interesses sociais prevalentes (usucapião pro labore, desapropriação).

Proteção da boa-fé: A descoberta reconhece direitos ao descobridor de boa-fé, compensando sua atuação socialmente desejável na localização e devolução de bens perdidos.

Solidariedade social: A integração de bem perdido ao patrimônio municipal (artigo 1.237) expressa ideia de que bens sem proprietário identificado servem ao interesse da comunidade.

Esses princípios são frequentemente cobrados em provas de concurso não isoladamente, mas em questões que exigem raciocínio jurídico integrado, compreendendo como cada disposição se conecta ao sistema maior de proteção de direitos e interesses.

REFERÊNCIAS E JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA

Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Embora este material reforce disposições legais consolidadas, é importante que candidatos consultem as decisões atuais do STJ em bases como o repositório oficial (www.stj.jus.br) para jurisprudência específica sobre descoberta, desapropriação e abuso de direito. O STJ frequentemente refina interpretações dos artigos 1.228 a 1.237 em casos específicos.

Doutrina Consolidada

Os autores Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenthal, Flávio Tartuce e Carlos Roberto Gonçalves, em seus tratados sobre Direito Civil Patrimonial, desenvolvem análises aprofundadas sobre cada artigo analisado, com discussão de casos práticos e orientação jurisprudencial.

Observações para Candidatos a Concursos

Na prova de um concurso público, espera-se que o candidato:

1. Domine a definição de propriedade e sua amplitude (usar, gozar, dispor)
2. Compreenda as limitações constitucionais e legais ao direito proprietário
3. Distinga desapropriação, requisição e usucapião pro labore
4. Entenda o regime jurídico da descoberta como modo de aquisição originária
5. Aplique corretamente os prazos (60 dias), percentuais (5% máximo) e obrigações processuais
6. Relacione a matéria com princípios constitucionais (função social, dignidade humana, proteção ambiental)

Questões em nível de concurso de carreiras jurídicas (magistratura, ministério público, advocacia) frequentemente combinam dois ou mais desses temas em cenários complexos que exigem análise sistêmica do direito civil patrimonial.

Data de criação

12/22/2025

Autor

admin

Colega de Classe