Conceito

Não há um conceito único de propriedade, já que sua definição se modifica conforme o contexto histórico, econômico, político, dentre outras circunstâncias. Pode-se afirmar que é **o mais amplo direito real que um determinado ordenamento jurídico confere a uma pessoa**. Nesse sentido, alguns exemplos de definição de propriedade podem ser encontrados em:

- Orlando Gomes (2004) define a propriedade a partir de três critérios básicos, sendo eles o **sintético**, **analítico** e o **descritivo**.

No que se refere ao primeiro critério, diz o doutrinador que a propriedade é a submissão da coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa.

No que se refere ao critério analítico, Gomes menciona que o direito de propriedade se relaciona com o direito de **usar, fruir, dispor e alienar** a coisa. Maria Helena Diniz (2010) complementa que a propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem de **usar, gozar, dispor e reivindicar** um bem corpóreo ou incorpóreo, dentro dos limites normativos. Fruir é o mesmo que gozar.

Por fim, relativamente ao critério descritivo, afirma Gomes que a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, a partir do qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da lei.

Atributos

> Art. 1.228 do Código Civil/02: “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”.

São esses, então, os **4 ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE** que fixaremos:

Dica mnemônica: **GRUD**

- **Gozar (fruir)**
- **Reaver (reivindicar)**
- **Usar**
- **Dispor**

Faculdade de gozar ou fruir (IUS FRUENDI)

Segundo o artigo 1.232 do Código Civil, é a faculdade de retirar ou perceber os frutos (tanto os naturais, como os industriais e os civis), bem como aproveitar economicamente os produtos da coisa.

Ressalte-se que **frutos** são aqueles bens acessórios que saem do principal **sem diminuir a sua quantidade ou alterar sua substância**, como, por exemplo, as frutas de uma árvore (natural) ou os aluguéis de um imóvel (civil).

Por sua vez, tem-se que os **produtos** são os bens acessórios que saem do principal **diminuindo sua quantidade, alterando-o**, como, por exemplo, as pepitas de ouro retiradas de uma mina.

Faculdade de reaver a coisa (IUS VINDICATIO)

É o direito de reaver a coisa das mãos de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Ressalte-se que esse é um direito exercido por meio de ação reivindicatória, que é a principal ação petitória, ou seja, aquela ação na qual se discute propriedade.

Faculdade de usar a coisa (IUS UTENDI)

Consiste na faculdade que o dono tem de usar a coisa da maneira que entender mais conveniente sem alterar a sua substância, ou mesmo de não utilizar a coisa, mantendo-a em seu poder para servi-lo quando lhe for conveniente. Observe-se que esta faculdade tem algumas restrições, uma vez que a utilização deve ser feita de acordo com os **limites legais** e a **função social e socioambiental da propriedade**.

Faculdade de dispor da coisa (IUS DISPONENDI)

Trata-se da faculdade que abrange os atos de vender, doar, testar, hipotecar, alienar fiduciariamente, até jogar fora ou picar em pedacinhos, enfim. Ressalte-se que nem sempre é possível ao proprietário abandonar o bem ou destruí-lo, uma vez que estas condutas podem caracterizar atos antissociais. Em suma, dispor da coisa é a faculdade de **transferir** a coisa, **gravá-la de ônus** e **aliená-la** a outrem a qualquer título.