

## Conceito de propriedade

Não há um conceito único para propriedade, já que pode mudar de acordo com o contexto político, histórico, econômico, entre outros. Ele é o mais amplo direito real conferido no ordenamento jurídico. No entanto, pode-se definir como o direito de usar, fruir, gozar ou dispor de um bem, e de reivindicá-lo de quem injustamente o possua.

Ademais é o direito de alguém em relação a um bem determinado, sendo assegurado pela CF (art.5º) como um direito fundamental, com função social. Para **Orlando Gomes (2017)**, o Direito de propriedade é um direito complexo e pode ser conceituado utilizando três critérios:

1. **Sintético**: submissão – confere ao seu titular uma soberania imediata da pessoa sobre o objeto ou a coisa.
2. **Analítico**: a partir das faculdades de usar, fruir, dispor e reivindicar – *jus utendi, jus fruendi, jus disponendi, jus vindicandi*.
3. **Descritivo**: absoluto, perpétuo, complexo, elástico, exclusivo.

**Art. 1.228,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. (Código Civil)

**Art. 5º, CF.** 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: (Constituição Federal) .

## Atributos da propriedade

Os atributos ou faculdades inerentes à propriedade, são quatro: usar, gozar, dispor dos bens e reaver se alguém possuir de maneira injusta. O chamado “GRUD”:

G<sub>ozar</sub>

R<sub>eaver</sub>

U<sub>sar</sub>

D<sub>ispor</sub>

Dentre esses, a propriedade pode ser:

1. **Plena ou alodial:** quando os quatro atributos estão reunidos com o proprietário (*plena in re potestas*). É possível afirmar que a condição normal da propriedade é plena.
2. **Limitada ou restrita:** quando ocorre o desmembramento desses atributos. Ex: hipoteca, servidão ou usufruto.

Frutos e produtos da propriedade, de acordo com o art.1.232 do Código Civil, são conseqüências da coisa acessória que segue a principal, ou seja, pertencem ao dono mesmo quando separados, exceto por preceito de juízo especial.

**Art. 1.231, CC.** A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

**Art. 1.232, CC.** Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

## Usar (*Jus Utendi*)

Consiste na faculdade de colocar a coisa a serviço do titular (dono) para que ele sirva-se dela e a utilize da maneira que quiser, sem a modificação da substância, ou até mesmo não a utilize. O titular pode a empregar no seu próprio benefício, ou de terceiros, como também pode excluir os terceiros de igual uso. Entretanto, deve ser utilizada dentro dos limites legais e dentro da função social da propriedade.

## Gozar ou fruir (*Ius Fruendi*)

É a faculdade de perceber os frutos, sejam naturais (ex: maçã) ou civis (ex: aluguel da locação de um imóvel), e aproveitá-los economicamente (ex: ouro extraído de uma mina). Para entender essa faculdade, é importante dizer que frutos são bens acessórios que saem do principal sem

diminuir sua quantidade. Já os produtos são bens acessórios que saem do principal causando a diminuição da sua quantidade.

### **Disponer ou alienar (*ius abutendi*)**

Consiste no poder de transferir a coisa, gravá-la de ônus e aliená-la a qualquer título. Então, é possível afirmar que compreende as ações de alienar, gravar, consumir e dividir. Está condicionado à função social da sociedade e aos limites legais. Pode ser *inter vivos* ou *mortis causa*.

### **Reaver a coisa (*rei vindicatio*)**

É o poder de reivindicar o seu bem de quem o possui ou o detenha injustamente. Esse direito é exercido pela ação reivindicatória. Trata-se de ação que tem como fundamento o direito de sequela e é exercida pelo proprietário não possuidor contra o não proprietário possuidor. Então, a coisa será recuperada do detentor que a conserva injustamente e sem causa jurídica.