Conceitos Básicos de Direito Real e Propriedade

Os direitos reais estão previstos no art. 1.225 do Código Civil e, em seu inciso I, consta o direito real de propriedade que estudaremos nesta aula. Vejamos:

> **Art. 1.225. São direitos reais:**
>
> I - a propriedade;

Primeiramente, precisamos ter em mente que o direito de propriedade se enquadra como um **direito real**, possuindo algumas características específicas que o distinguem do direito obrigacional, vez que, no direito das obrigações, novas figuras jurídicas podem ser criadas de acordo com a vontade das partes, sendo possível que cada contrato seja único. Numa relação obrigacional contratual, por exemplo, tem-se uma relação não com o objeto da prestação, mas sim com a parte a qual se submete aos efeitos, termos e condições do contrato, podendo este ser flexibilizado de acordo com a conveniência das partes.

Por outro lado, o direito real de propriedade está ligado a uma **relação taxativa**, vez que nossa legislação determina exatamente quais são os moldes em que se aplicam os direitos reais, sem possibilidade de livre disposição por parte dos particulares.

Todos os direitos reais possuem efeito **erga omnes**, contra todos. Em razão disso, o proprietário pode alegar e impor a sua relação com a coisa contra toda a sociedade, sendo o dever de todos respeitar essa relação e se abster de interferir nela. Adicionalmente, o direito real garante ao proprietário o direito de **reivindicação**, que se traduz na possibilidade de vindicar e ter de volta aquilo que lhe pertence, na hipótese de interferência de terceiro.

Vale ressaltar que a posse não se enquadra como um dos direitos reais, mas sim como uma situação de fato que é tutelada pelo Direito, possuindo alguns mecanismos de defesa. Dessa forma, por não ter o caráter de taxatividade, a posse não será objeto de estudo do nosso curso.

Tutela Constitucional do Direito Real

O direito real, dada a sua importância, é um direito tutelado em âmbito constitucional. Entretanto, precisamos ter em vista que não será um direito absoluto, podendo ser restringido em casos específicos. Nesse sentido, vejamos os incisos XXII e XXIII do art. 5º, da CRFB/88:

> **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;

Perceba que o direito à propriedade já vem garantido no caput do art. 5º, que trata dos direitos fundamentais de todo cidadão. Assim, o direito à propriedade do caput busca garantir o direito à moradia, enquanto **o direito de propriedade de que trata o inciso XXII visa a defender o direito de ser proprietário**, sendo interessante observar essa diferença entre “à” e “de”.

Além disso, o inciso XXIII garante o dever da preservação da **função social da propriedade**, afastando-se o antigo entendimento de que o direito à propriedade é absoluto. Tal estabelecimento firma que nenhum terreno pode ficar sem qualquer utilidade; parado, improdutivo, inutilizado, inabitado. Toda a propriedade deve servir a algum propósito. Sendo assim, o princípio da função social da propriedade serve de diretriz a guiar o direito à propriedade, restringindo as formas abusivas de uso desta.

A título de exemplo, podemos pensar na hipótese da **desapropriação**, situação em que o Estado irá interferir no direito de propriedade, suprimindo-o total ou parcialmente, diante de relevante interesse público, pela não utilização do bem de forma correta ou de forma ilícita (art. 1.228, §3º, CC).

Adicionalmente, podemos pensar no **direito de vizinhança** como um limitador, uma forma de mitigar o direito de propriedade, vez que este instituto impõe algumas regras no exercício do direito desta visando a evitar atitudes que possam prejudicar outros proprietários, ainda que exercidas por alguém dentro de sua própria coisa. Um exemplo simples é o do proprietário que está vetado de abrir uma janela em seu próprio muro se tal janela der para dentro da casa de seu vizinho. Ato contínuo de estudo, podemos ver que o Código Civil entende por proprietário, nos termos do art. 1.228, aquele que pode **gozar**, **usar**, **fruir** e **dispor** da coisa, ou seja, aquele que, a partir da relação que ele tem com a coisa, poderá dar uma destinação qualquer para ela.