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.

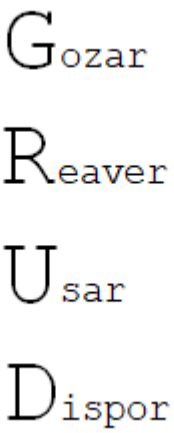
Ademais é o direito de alguém em relação a um bem determinado, sendo assegurado pela CF (art. 5º) como um direito fundamental, com função social. Para **Orlando Gomes (2017),** o Direito de propriedade é um direito complexo e pode ser conceituado utilizando três critérios:

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”:



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 consequências 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 se sirva dela e a utilize da maneira que quiser, sem a modificação da substância, ou até mesmo não a utilize. O titular pode 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.

Dispor 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.