

1. PROPRIEDADE

- A propriedade é um poder jurídico absoluto e exclusivo sobre uma coisa corpórea. [65]¹
- A propriedade é considerada como uma relação direta e imediata entre a pessoa, titular do direito, e a coisa.
- No sentido positivo, a propriedade confere ao titular o direito de usar, gozar e dispor da coisa.
- No sentido negativo, exclui toda e qualquer ingerência alheia, protegendo-o, no exercício de seus direitos, contra turbação por parte de terceiros.
- A característica dominante do ponto de vista jurídico é a exclusividade da propriedade, que impõe a todos a obrigação de respeitá-la.
- Direito de seqüela: Direito do proprietário de perseguir seu bem e retirá-lo de quem quer que seja.

- O poder jurídico do proprietário sobre a coisa é, em princípio, ilimitado, mas limitável.
- O poder completo pode ser limitado voluntariamente pelo próprio proprietário ou pela lei. O poder jurídico do proprietário pode ser limitado, por interesse público, nos seguintes casos [66]:
 1. O proprietário de um terreno ribeirinho deve tolerar o uso público da margem;
 2. A manutenção de estradas marginais ao terreno fica a cargo do proprietário;
 3. Há varias proibições de demolição de prédios sem autorização administrativa, estabelecidas no período imperial;
 4. No séc IV d.C., uma constituição imperial concedeu ao descobridor de jazida o direito de explorar a mina em terreno alheio, mediante indenização a ser paga ao proprietário.
- As limitações legais, no interesse de particular podem ser [66]:
 1. Os frutos caídos no terreno vizinho continuam de propriedade do dono da árvore. O vizinho tem de tolerar que este os recolha dia sim, dia não;
 2. O vizinho deve suportar a inclinação dos ramos numa altura superior a 15 pés, podendo, entretanto, cortá-los até esta altura;
 3. O fluxo normal das águas deve ser suportado;
 4. Regras de inalienabilidade, que proíbem o proprietário de transferir ou onerar seu direito, nos casos:
 - A. Terreno dotal;
 - B. Bens do pupilo;
 - C. Coisas em litígio
 - D. Em interesse da mulher, do incapaz ou da outra parte na lide, respectivamente.

1.1. Espécies de Propriedade

1.1.1. PROPRIEDADE QUIRITÁRIA [69]:

- A propriedade Quiritária era exclusiva aos cidadãos romanos.
- As coisas que podiam ser objeto de propriedade quiritária incluíam todas as coisas corpóreas *in commercio*, exceto os terrenos provinciais.
- A propriedade quiritária para as *res Mancipi* só podia ser feita por meio da *mancipatio* e da *in iure cessio*.

1.1.2. PROPRIEDADE PRETORIANA [70]:

- A propriedade Pretoriana surgiu para atender às necessidades praticas do comércio.
- O pretor, embora não pudesse revogar a propriedade quiritária, mas para proteger uma propriedade de coisa Mancipi, adquirida de boa fé, criou uma ação (“EXCEPTIO”)

¹ O numero entre [chaves] indica a pagina na qual pode ser encontrado o trecho no livro do Thomas Marky (8ª edição).

paralisava a reivindicação do proprietário antigo até que o novo proprietário adquirisse a coisa por usucapião.

- Além disso, havia também um modo de proteger a propriedade quirítária contra terceiros. Como o proprietário pretoriano não tinha o direito de Reivindicação, o pretor, concedeu-lhe uma ação (PUBLICIANA), que considerava, por ficção, que o prazo do usucapião tivesse realmente decorrido.

1.1.3. PROPRIEDADE DE TERRENOS PROVINCIAIS [71]:

- Os terrenos situados nas províncias, fora da península itálica, ficaram de propriedade do Estado.
- A propriedade particular foi excluída de tais terrenos. Entretanto, o Estado concedia o gozo deles a particulares, concessão semelhante à propriedade.

1.1.4. PROPRIEDADE DE PEREGRINOS [71]:

- Os estrangeiros tinham a sua propriedade adquirida de acordo com seu próprio direito.
- Os romanos admitiam para ela meios processuais de defesa que imitavam os da defesa da propriedade quirítária.
- A propriedade particular foi excluída de tais terrenos. Entretanto, o Estado concedia o gozo deles a particulares, concessão semelhante à propriedade.

1.2. Proteção da Propriedade

- A propriedade é um direito absoluto e exclusivo. Conseqüentemente, o dono é protegido contra toda e qualquer interferência alheia que turbar o exercício de seu direito. A proteção se efetua por meio de determinadas *actiones in rem*, que são assim chamadas porque, na sua fórmula, tem como objeto um direito sobre a coisa. [87]
- A turbação pode consistir na violação dos direitos dominicais na sua totalidade ou em parte. [87]
- São ações ordinárias e terminam com uma sentença definitiva

1.2.1. *REI VINDICATIO* – REIVINDICAÇÃO [87]:

- A reivindicação protege a propriedade contra uma lesão total.
- É a ação do proprietário quirítário que não possuía a coisa contra aquele que a possuía, mas não era proprietário.
- Ainda assim, para conseguir a restituição da coisa, era necessário provar a propriedade, e este era um processo demorado, principalmente se esta tivesse sido adquirida por modo derivado, já que havia uma necessidade de provar também a propriedade de todos os antecessores. Era tão difícil fazer esta prova, que ela recebeu, pelos medievais, o apelido de diabólica.
- Esta ação visava restituir ao proprietário a posse da coisa e de seus frutos.
- Caso o réu fosse um possuidor de boa fé, deveria devolver apenas os frutos separados a partir da ação reivindicatória. Quanto aos frutos percebidos antes da contestação, pertenciam-lhe pelo direito clássico, mas Justiniano impôs a ele a restituição daqueles enquanto não consumidos.
- SISTEMA CLASSICO: As benfeitorias feitas pelo possuidor deviam ser indenizadas integralmente, se necessárias, e proporcionalmente, se úteis. O possuidor de boa-fé podia manter a posse da coisa até o recebimento da indenização.
- JUSTINIANO: Permitia, em determinados casos, retirar a coisa acessória que constituísse a benfeitoria, desde que para isso não fosse necessário deteriorar a coisa principal.

1.2.2. *ACTIO NEGATORIA* – AÇÃO NEGATÓRIA [88]:

- Protege a propriedade no caso de lesão parcial.
- Tratava-se da ação do proprietário possuidor, contra quem, alegando ter um direito real sobre a coisa, violava, parcialmente, o exercício do direito de propriedade daquele

2. CO-PROPRIEDADE

- É possível, que o direito de propriedade pertença a mais de uma pessoa, dividido entre elas. Trata-se da co-propriedade.²
- Pode originar-se por vontade das partes (ex. adquirindo uma coisa em comum) ou incidentalmente (ex. herdando em comum).
- A coisa não é dividida entre os proprietários, mas cada um deles tem direito, na proporção de sua parte, a cada uma das parcelas componentes da coisa inteira. Assim, o direito de propriedade de cada um, em princípio completo, está limitado pelo direito do outro co-proprietário.
- Uma vez, porém, que a propriedade de um dos co-proprietários se extinga (ex. renuncia), tal propriedade passará a pertencer aos demais (*ius accrescendi*)
- Do mesmo princípio segue-se que o co-proprietário tem poder ilimitado sobre a parte do direito que a ele pertence; pode aliená-la, doá-la etc., mas o seu direito de disposição sobre a coisa inteira está limitado pela concorrência do direito dos outros co-proprietários.
- Disposição relativa à coisa inteira exige o acordo unânime, ou, ao menos, tolerância passiva de todos os outros co-proprietários. Em outras palavras, qualquer deles pode vetar disposição dos outros (*ius prohibendi*), não prevalecendo a vontade da maioria contra a minoria
- Naturalmente, tal estado de co-propriedade não podia ser imposto às partes, pois suas regras possibilitariam a obstrução completa por qualquer delas ao desejo das outras. Havia, realmente, um meio judicial para conseguir a divisão: *a actio communi dividundo*. Esta podia ser proposta a todo tempo por qualquer dos co-proprietários
- A divisão se verificava pela fragmentação real da coisa, se esta era divisível, ou, em caso contrário, pela sua adjudicação a quem maior lance oferecesse. O adjudicatário ficava com a obrigação de pagar a cada um dos proprietários, em dinheiro, a parte que lhes coubesse.

3. POSSE

- A posse é um poder de fato sobre uma coisa corpórea, mas não é um direito.
- Assim, a posse e a efetiva subordinação física da coisa a alguém. É um poder de fato.
- O poder de fato faz parte do exercício do direito de propriedade, mas há casos em que o direito de propriedade mantém-se inalterado, mas a coisa encontra-se subordinada ao poder de fato de alguém diverso da pessoa do proprietário. [74]
- A posse é composta de dois elementos:
 1. *CORPUS*: Elemento material, diz respeito à subordinação física, direta ou indireta, de uma coisa a alguém.
 2. *ANIMUS*: Elemento intencional, representado pela intenção de ter a coisa para si (*animus domini* – intenção de ser dono)
- Os limites da subordinação física são verificados de acordo com as circunstâncias. Enquanto houver meios diretos ou indiretos de vigiar, de controlar a coisa, há o elemento material.
- Os dois elementos devem existir simultaneamente.

POSSE X DOMÍNIO [76]:

- No direito romano tiveram posse todos aqueles que possuíam a coisa com a intenção de tê-la como própria. Tal questão independe], naturalmente, da questão de o possuidor realmente ter ou não ter direito de comportar-se como dono.
- De outro lado, os que exercem o poder de fato reconhecendo a propriedade de outrem não possuem, mas DETEM, a coisa. A sua intenção não vai além de ter a coisa em seu próprio poder, mas em nome do proprietário.

² Conteúdo integralmente retirado de: www.dji.com.br/romano/co_propriedade_romana.htm

3.1. Origens da Posse:

- O conceito de posse que conhecemos hoje surgiu a partir de duas situações do direito romano.

3.1.1. Usus:

- Quem se utilizasse de uma coisa por muito tempo recebia uma proteção do pretor para este poder de fato chamada usucapião, isto é, adquiria a coisa por uso.
- A lei das XII tabuas distinguia diversas coisas para as quais servia o uso.
- Havia também o usucapião de herança, para a pessoa que se comportasse como herdeiro.
- Também funcionava como uma espécie de casamento, na qual adquiria-se a mulher por usucapião.
- Gerou a *possessio civilis*.

3.1.2. POSSESSIO:

- Em sentido técnico o primeiro possuidor protegido foi o precarista.
- Na origem a propriedade do solo era coletiva ou de ninguém, de modo que as terras das cidades pertenciam às gentes.
- O terreno em torno da cidade, conquistada pela coletividade, pertencia ao povo romano.
- Esta propriedade romana se expandiu ao longo do tempo, e passou-se a admitir a propriedade individual das terras urbanas.
- Como o Estado não podia, diretamente, cuidar de todas as terras agrárias, ele criou concessões de terra, por meio das quais entregava a terra aos indivíduos que cuidavam da terra como se fosse sua. O Estado mantinha, no entanto, a possibilidade de revogar estas concessões quando quisesse.
- O Estado também cobrava um imposto que podia ser parte da produção, melhoria nas vias próximas, etc.
- Em geral, era o próprio indivíduo que pedia essa concessão, e a esta posse dava-se o nome de Precário.
- Deste modo, a situação do cidadão romano que pedia uma terra ao Estado era instável, pois essa posse podia ser revogada a qualquer momento.
- Notando o drama destes cidadãos romanos, que não possuíam nenhuma proteção, o pretor criou a proteção possessória ao precarista.
- Depois, tal proteção foi estendida a outros casos em que defendia-se a preexistente situação de fato contra turbacão arbitrária.
- Tal proteção não era definitiva, como nunca será. É sempre provisória e serve para preparar a questão jurídica sobre a propriedade.
- A finalidade do pretor era estabelecer a posição processual das partes. Na questão sobre a propriedade, quem tem a posse da coisa terá a posição mais favorável de réu na reivindicação. A outra parte, o autor, ao atacar, terá que provar o seu direito, problema sempre gravíssimo. [77]

3.2. Espécies de Posse:

3.2.1. POSSE CIVIL:

- Pré-requisitos para a posse civil:
 1. *Corpus*;
 2. *Animus*;
 3. Justo Título, isto é, um ato jurídico precedente que justifica a sua entrada na posse.
- O título de aquisição pode ser:
 1. Pro emptore (compra por tradição)
 2. Pro donato (doação)

3. Pro legato (por legado)
 4. Pro soluto (por dação em pagamento)
 5. Pro derelicto (coisa abandonada)
- Conseqüências:
1. Gera usucapião
 2. Gera propriedade civil de *res nec mancipi*
 3. Gera propriedade pretoriana de *res mancipi*
- É a posse mais protegida e mais difícil de obter, no entanto é a mais próxima de garantir a propriedade por meio do usucapião.
- 3.2.2. *POSSESSIO AD INTERDICTA*:
- Pré-requisitos para a posse comum:
1. Corpus;
 2. Animus.
- É um poder de fato que gera proteção possessória, por meio dos Interditos.
- É a posse mais comum e que, portanto, abrange o maior número de pessoas.
- Há algumas exceções em que se protege a posse mesmo que não exista a Intenção de ter a coisa para si (*Animus rem sibi habendi*):
1. O Precarista, conforme foi explicado, foi o primeiro favorecido pela proteção possessória, embora não tivesse a intenção de ter a coisa como sua, pois possui o uso da coisa como se fosse proprietário;
 2. O Enfitauta, do mesmo modo, não ostentava o status de proprietário, mas utilizava a coisa como se o fosse, portanto também era privilegiado por essa proteção;
 3. O Credor Pignoratício, isto é, aquele com quem o proprietário deixa o bem em penhor.
 4. O depositário de coisa litigiosa, ou seja, aquele que, por determinação do juiz, tem o dever cívico de guardar a coisa executada. Possui essa proteção para garantir que possa manter a sua obrigação de cuidar do bem.
- 3.2.3. *POSSESSIO NATURALIS* - DETENÇÃO:
- Pré-requisitos para a detenção:
1. *Corpus*.
- Poder de fato que não gera proteção possessória.
- Pode ser considerada como a existência do "corpus" sem "animus", ou do "corpus" com um animo de ter a coisa EM NOME do outro (*Animus rem alteri habendi*)
- É o caso do locatário, depositário, usufrutuário, etc.
- 3.2.4. *POSSESSIO VICIOSA*:
- A posse viciosa é aquela obtida violentamente, clandestinamente ou pracariamente.
- Possui proteção possessória contra todos, exceto a pessoa que sofreu a perda da posse por esses meios.

3.3. Proteção da Posse:

- A conseqüência jurídica primacial da posse é a sua proteção contra turbação indevida e arbitrária [90].
- A posse injusta (exercida sem direito) era protegida da mesma maneira que a posse justa, porque o fundamento de direito era estranho à questão da posse.
- A posse viciosa não possui proteção contra a pessoa desapossada por esses modos.
- Quando há a ameaça da posse é possível que se exerça a auto defesa, ou seja, pode-se usar violência para evitar a lesão.
- O meio judicial utilizado para a proteção da posse era o interdito: um processo especial baseado no poder de mando do pretor e caracterizado pela maior rapidez e simplicidade em comparação com as ações do processo formular.

- O interdito não é uma ação, uma vez que a posse não é um poder de direito, mas um poder de fato.
- O interdito é um meio judicial especial e célere.
- Fundamenta-se no *imperium* do magistrado (é um mandado).
- É sempre uma proteção provisória.
- No interdito possessório o juiz irá julgar quem tem a melhor posse e não apenas quem tem a posse no ultimo instante. Considera-se como melhor posse a mais longo e a menos conflituosa.
- Em matéria possessória não se discute a propriedade do bem.
- A finalidade dos interditos possessórios era proteger o possuidor contra turbação ou perda indevida da sua posse.

3.3.1. *INTERDICTUM UTI POSSIDETIS* [91]:

- Aplicação:
 1. Bem imóvel;
 2. Turbação duradoura.
- Funcionamento:
 1. Proteção do possuído atual;
 2. Manutenção da posse;
 3. Reintegração da posse, quando também houvesse posse viciosa, neste caso, então, o efeito do interdito era duplo (*Interdictum duplex*).
- Visava a conservação da posse não violenta, clandestina ou precária de coisa imóvel. Poderia, excepcionalmente, acarretar a recuperação da posse ao ex-possuidor esbulhado através de outro interdito: *exceptio uitiosae possessionis* (exceção de posse viciosa) - se o possuidor violento, clandestino ou precário, molestado pelo antigo possuidor esbulhado por ele e que tentara recuperar a posse, requeria ao pretor um interdito *uti possidetis* contra o esbulhado, este podia opor *exceptio uitiosae possessionis* e, demonstrando o vício da posse recuperava-a.
- Exemplo:
 1. SIMPLES: Alguém abriu os alicerces de sua construção num lugar. Vencia quem possuía de fato o terreno
 2. DUPLO: Aquele que possuía de fato perdia sua posse para aquele de quem a obtivera por violência, clandestinamente ou a título precário. Então o interdito servia não apenas para conservar mas também para recuperar a posse perdida.

3.3.2. *INTERDICTUM UTRUBI* [91]:

- Aplicação:
 1. Bem móvel;
 2. Turbação.
- Funcionamento:
 1. Proteção daquele que possuía o bem durante mais tempo no período de um ano imediatamente anterior.
 2. Manutenção da posse;
 3. Reintegração da posse: dependendo do caso também poderia servir para recuperar a posse.
- Visava a conservação da posse de coisa móvel. A princípio, estendia-se somente a posse de escravos, passando posteriormente a abranger todas as coisa móveis cuja posse não fosse viciosa. Protegia apenas o possuidor que, no ano em curso, tivesse possuído por mais tempo a coisa em disputa

3.3.3. *INTERDICTUM UNDE VI* [91]:

- Aplicação:
 1. Bem imóvel;
 2. Posse não viciosa;
 3. Esbulho Violento.

- Funcionamento:
 1. Só podia ser intentado dentro de um ano a contar do esbulho.
 2. Reintegração da posse.

- 3.3.4. *INTERDICTUM DE VI ARMATA* [91]:
 - Aplicação:
 1. Qualquer posse, inclusive a viciosa;
 2. Esbulho Violento a mão armada.

- 3.3.5. *INTERDICTUM DE PRECARIO* [92]:
 - Aplicação:
 1. Esbulho;
 - Funcionamento:
 1. Reintegração da posse;
 2. Visava recuperar a posse de quem a recebera a título temporário, por liberalidade, para ser restituída a pedido do proprietário.

- 3.3.6. *INTERDICTUM SALVIANUM*:
 - Aplicado para obter a posse da coisas dada em garantia, se o devedor não faz o pagamento da dívida

4. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Modos Originários:

- São modos de aquisição originários aqueles que não dependem de um relacionamento com o proprietário anterior.
- 4.1.1. OCUPAÇÃO [79]:
- Consiste na tomada de posse de uma coisa in commercio, que não esta sob o domínio de ninguém, e gera o direito de propriedade dela. É bastante que se estabeleça o poder de fato com a intenção de ter a coisa como própria.
 1. *Res Hostium* – Em caso de guerra a coisa do inimigo quando apropriada (ocupada), torna-se proprietário.
 2. Caça e Pesca – Os animais em seu habitat natural podem ser ocupados a qualquer momento.
 3. *Res Derelicta* – As coisas abandonadas tornam-se propriedade daquele que se apropriar delas.
- 4.1.2. INVENÇÃO [79]:
- A invenção ocorre quando encontra-se um tesouro (coisa preciosa desaparecida por tanto tempo que seu dono tornou-se desconhecido). Pertencerá em partes iguais ao inventor e ao dono do terreno onde foi achado.
- 4.1.3. ACESSÃO – UNIÃO DE COISAS [79]:
- Na junção material de duas ou mais coisas, o direito do proprietário da coisa principal estende-se ao todo.
 - União de Móvel a Imóvel:
 1. Semente no solo: A semente no solo pertence ao dono da semente, porém, ao germinar torna-se, originalmente, propriedade do dono do solo.
 2. Planta ao deitar raiz: A planta que deita raiz segue a mesma regra do caso acima.
 3. Aluvião: Os acréscimos naturais do terreno pelo deposito de cascalho incorporam-se, também, à propriedade do dono do solo.
 4. Avulsão: De modo semelhante, a junção de uma porção de terra arrancada de outro terreno por força natural.

5. Leito do rio desviado: O leito do rio desviado, que acresce aos terrenos ribeirinhos, dividindo-se ao meio.
 6. ilha no rio público: A ilha formada no rio, que se divide da mesma forma entre os proprietários ribeirinhos.
- União de Móveis formando coisa nova:
 1. O Acessório segue o principal
 2. Principal = o que exigiu maior contribuição
 3. Pintura na tabua: Gaio considerava que pertencia ao dono da matéria; Justiniano considerava que pertencia ao pintor.
 - União de móveis pra fazer coisa composta:
 1. Quando é possível separar cada um tem direito à sua propriedade.
 2. Exceção: Tignum junctum.
 - Confusão: Quando as coisas se misturam e não pode-se mais distinguir umas das outras. A resolução é a criação da co-propriedade.
 1. Líquidos: Confusio.
 2. Sólidos: Comistão.
- 4.1.4. ESPECIFICAÇÃO [80]:
- É a confecção de coisa nova com material alheio.
 - Transforma-se a coisa em outra diferente.
 - Se o uso da coisa foi feito de má-fé, além do proprietário da coisa inicial manter a propriedade, também deve receber indenização.
 - Quando o uso da coisa é feito de boa fé:
 1. Estóicos – Na filosofia antiga acreditava-se que o que dava essência ao ser das coisas não era a forma, mas a substancia. Portanto, de acordo com esta teoria, o dono da matéria prima mantém a propriedade, pois embora a forma tenha mudado, mantém-se a substancia.
 2. Peripatéticos – Na visão destes filósofos é a forma que dá ser às coisas. Neste caso, a forma nova é um novo ser, pertencendo, deste modo, ao especificante.
 3. Justiniano – Estabeleceu que pertence ao especificador, a menos que não possa voltar à situação anterior.
- 4.1.5. AQUISIÇÃO DE FRUTOS [80]:
- Os frutos, de modo geral, pertencem ao proprietário.
 - No caso do enfiteuta, do possuidor de boa fé e do usufrutuário os frutos podem pertencer a pessoa distinta do proprietário.
 - A propriedade do fruto é adquirida pelo fato de sua separação da coisa frugífera; exceto pelo usufrutuário que só adquire propriedade pela percepção.

4.2. Modos Derivados ou Convencionais:

- São fundados na transferência de propriedade pelo dono ao adquirente.
 - O direito clássico conheceu três atos jurídicos cuja finalidade era transferir a propriedade:
- 4.2.1. MANCIPIATIO [80]:
- Destinava-se à transferência das res mancipi
 - Praticando-a, transfere-se a propriedade, independentemente da natureza ou validade do ato jurídico em que se funda.
 - Eram res mancipi:
 - Os animais de tração e carga; Os Escravos; Fundos Itálicos (terrenos localizados dentro de Roma); As 4 Servidões Prediais Rústicas ("ITER" – Servidão de passagem a pé ou à cavalo; "VIA" – Passagem a pé, à cavalo ou com algum veículo; "ACTUS" – Misto de passagem a pé ou à cavalo ou ainda com veículo; "AQUEDUCTUS" – Passagem de água).

4.2.2. IN IURE CESSIO [80]:

- É um processo simulado.
- As partes, para garantir a propriedade simulam uma reivindicação, mas o réu não se defende, portanto a outra parte adquire a propriedade por sentença.

4.2.3. TRADITIO [80]:

- É a cessão da posse com intenção de transferir domínio.
- Gera a propriedade quiritária instantânea de *res nec mancipi*.
- A transferência tem que se materializar em fatos, pela entrega física da coisa.
- Tradição Simples:
 1. Moveis: Verifica-se a entrega real pela apreensão física.
 2. Imóveis: Verifica-se a entrega real pelo “ingresso e percurso”.
No caso dos imóveis, por ser coisa *nec mancipi*, a *traditio* gerava apenas a propriedade pretoriana.
- Tradição Simbólica:
 1. Móveis: Ocorria, por exemplo uma entrega da parte pelo todo. (ex. entrega das chaves do armazém onde esta a mercadoria a ser transferida para a propriedade do adquirente)
 2. Imóveis: *traditio longa manu* (ex. indica-se do alto do morro os limites de um terreno que se transfere).
- Tradição Ficta:
 1. Traditio Brevi Manu – Admitia-se a ficção da cessão da posse, como se houvesse a real entrega. Porém, o detentor converte-se em possuidor só pela intenção das partes. (Ter a casa em locação e ao comprar a casa para efetuar a transferência da propriedade basta apenas a vontade das partes)
 2. Constituto Possessório: O possuidor converte-se em detentor apenas pela vontade das partes. (O proprietário da casa reside nela e vende-a a outra pessoa, mas continua a ocupá-la como locatário).

4.3. Modos Especiais:

- Os modos especiais de aquisição da propriedade fundamenta-se, essencialmente, na posse, por tempo prolongado, que transforma uma situação de fato em direito. [82]
 - Justifica-se pela natural preocupação de eliminar a incerteza nas relações jurídicas fundamentais como a propriedade.
- 4.3.1. USUCAPIÃO [82]:
- **Lei das XII Tábuas**: Originalmente este instituto aplicava-se a todas as relações de senhoria, inclusive às do poder do *pater familias*. Por isso foi possível o usucapião do poder marital. Mais tarde, porém ficou restrito à propriedade.
 - Pré-requisitos:
 1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: Dois anos para terrenos. Um ano para outros bens.
 3. RES HABILIS: Exceto *res furtiva* e *res extra commercium*.
 4. JUSTO TÍTULO³: Não
 5. BOA-FÉ: Não
 6. EFEITOS: Gera a propriedade quiritária.
 - **Direito Clássico**: Elaborado pela jurisprudência no fim da República.
 - Pré-requisitos:
 1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: Dois anos para terrenos. Um ano para outros bens.

³ Justo Título é um ato jurídico precedente em que a posse se baseia e que, por si só, justificaria a aquisição da propriedade. A transferência da propriedade é feita pelos meios de transferência estudados, porém, caso o ato de transferência seja viciado, pode-se adquirir o domínio por usucapião.

3. RES HABILIS: Exceto *res furtiva*, *res extra commercium* e *res vi possessae*.
 4. JUSTO TÍTULO: Sim.
 5. BOA FÉ: Sim
 6. EFEITOS: Gera a propriedade quiritária.
- **Justiniano:** Elaborado pela jurisprudência no fim da República.
- Pré-requisitos:
1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: Três anos para todos os bens.
 3. RES HABILIS: Bens Móveis, exceto *res furtiva*, *res extra commercium* e *res vi possessae*.
 4. JUSTO TÍTULO: Sim.
 5. BOA FÉ: Sim
 6. EFEITOS: Gera a propriedade quiritária.
- 4.3.2. PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS [84]:
- A praescriptio é um instituto mais recente que o usucapião e também completamente diferente dele, quanto ao caráter.
- **Antes de Justiniano:**
- Pré-requisitos:
1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: 10 anos quando ambas as partes moravam na mesma cidade (inter praesentes) e 20 anos em caso contrário (inter absentes).
 3. RES HABILIS: Terrenos provinciais e bens móveis.
 4. JUSTO TÍTULO: Sim.
 5. BOA FÉ: Sim.
 6. EFEITOS: Defesa Processual – É uma espécie de *exceptio* na ação reivindicatória.
- **Justiniano:**
- Pré-requisitos:
1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: 10 anos quando ambas as partes moravam na mesma cidade (inter praesentes) e 20 anos em caso contrário (inter absentes).
 3. RES HABILIS: Bens Imóveis.
 4. JUSTO TÍTULO: Sim.
 5. BOA FÉ: Sim
 6. EFEITOS: Gera a propriedade.
- 4.3.3. PRAESCRIPTIO LONGISSIMI TEMPORIS [84]:
- Considerando a evidente negligência do proprietário que, durante tempo excessivo, não usasse do seu direito contra o possuidor, os imperadores do ultimo período entendiam que tal proprietário deixava de merecer a proteção judicial.
- **Antes de Justiano:**
- Pré-requisitos:
1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: Constantino: 40 anos. Teodósio: 30 anos.
 3. RES HABILIS: Não especificado.
 4. JUSTO TÍTULO: Não.
 5. BOA FÉ: Não.
 6. EFEITOS: Defesa Processual.
- **Justiniano:**
- Pré-requisitos:
1. POSSE: Sim
 2. TEMPO: 30 anos
 3. RES HABILIS: Não especificado.

4. JUSTO TÍTULO: Não.
5. BOA FÉ: Sim
6. EFEITOS: Gera a propriedade.

5. DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

- A propriedade é o direito real por excelência. Há, porém, outros direitos reais também que tem a mesma característica de valerem contra todos, mas que são restritos quanto à sua amplitude. Estes são os direitos reais que conferem uma parcela do poder jurídico sobre a coisa, normalmente pertencente ao proprietário, à pessoa outra que não ele, limitando, assim a plenitude da propriedade. [93]

5.1. Servidões Prediais [94]:

- As servidões são direitos reais que te por fim proporcionar uma participação na utilidade da coisa a quem não é seu proprietário. A coisa onerada serve, presta utilidade ao titular do direito de servidão.
- As servidões prediais existem sempre entre dois prédios.
- Prédio dominante: favorecido pela servidão.
- Prédio serviente: possui o ônus da servidão.
- A servidão é perpétua, pois esta relacionada à propriedade, independente da pessoa do proprietário.
- Ela incide sobre a propriedade inteira, mas as partes podem acordar sobre a conveniência da servidão para o bem de ambos. Caso não haja acordo, o juiz pode determinar.
- Assim, a servidão sempre adiciona utilidade a um imóvel vizinho.
- Liga perpetuamente o prédio serviente e o dominante e faz parte da qualidade jurídica deles.
- É indivisível, pois constitui um direito uno, que não pode ser partilhado.
- *Nemini res sua servit* – Ninguém tem servidão sobre a própria coisa. Quando os dois imóveis pertencem ao mesmo dono extingue-se a servidão.
- As servidões prediais rústicas consistem em atos do homem, exercidos em intervalos mais ou menos longos. São descontínuas.
- As Servidões rústicas normalmente eram positivas. Autorizam o dono do prédio dominante a fazer alguma coisa, interferindo no uso do prédio serviente.
- São exemplos de servidões prediais rústicas:
 1. *Iter* – Servidão de passagem, a pé ou a cavalo.
 2. *Actus* – Servidão de passagem, com gado ou carroça.
 3. *Via* – Servidão de passagem, com duas charretes em sentidos contrários.
 4. *Haustus* – Servidões a fonte, inclusive com encanamento
 5. *Aquaeductus* – Aqueduto
 6. *servitus pascendi*
 7. *servitus pecori ad aquam apellandi*
- As servidões prediais urbanas impõe estado de fato permanente. São contínuas.
- As servidões urbanas costumavam ser negativas. Proíbiam o proprietário do terreno serviente de fazer uma ação que normalmente poderia fazer.
- São exemplos de servidões urbanas:
 1. *Stillicidii recipiendi*
 2. *Cloacae*
 3. *Fluminis recipiendi*
 4. *Oneris ferendi*
 5. *Tigni Immittendi*
 6. *Prospiciendi*
 7. *Altius non tollendi*

- Toda vez que surge um terreno encravado, ou seja, “preso” dentro do outro, nasce, por força da lei, uma servidão legal de passagem.

5.2. Servidões Pessoais:

- São direitos reais sobre coisa alheia, estabelecidos em favor de determinada pessoa.
- São diferentes, quanto ao seu caráter, das servidões prediais, porque proporcionam um direito mais amplo ao seu titular.
- São limitadas no tempo e não são perpétuas.

5.2.1. USUFRUTO [95]:

- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Usufrutuário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Usufrutuário.
- O proprietário recebeu o nome de nu-proprietário, pois o seu direito fica despidido de suas conseqüências normais.
- O titular é individualmente determinado, por isso, o direito se extingue, o mais tardar, com a morte do usufrutuário, embora possa ser constituído por determinado prazo.
- Se o titular for pessoa jurídica extingue-se depois de 100 anos.
- O usufrutuário tem direito de alugar o bem, pois o aluguel encaixa-se no direito de fruir (são frutos civis).
- Caso o proprietário alugue o bem por um certo prazo, porém, faleça antes do término deste, prevalecerá o direito do proprietário de reaver a coisa, pois o direito real é superior ao direito obrigacional.

5.2.2. DIREITO DE USO:

- É semelhante ao usufruto
- Conferia ao titular o direito de consumir uma quantidade restrita de frutos, só o necessário à sua manutenção e de sua família.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Usuário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Proprietário.

5.2.3. DIREITO DE HABITAÇÃO:

- É um tipo de uso especial, garante apenas o direito de habitar.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Usuário – Para fins de moradia;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Proprietário.

5.2.4. TRABALHO DE ESCRAVOS E DE ANIMAIS:

- É o direito de usar o serviço de escravos ou de animais de carga.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Usuário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Proprietário.

5.3. Enfiteuse:

- Surgiu como direito de usar e gozar, por tempo ilimitado, de um prédio rústico alheio, para cultivo, contra pagamento de um foro anual ao proprietário do terreno.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Enfiteuta;

2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – O proprietário podia dispor da propriedade, nos limites dos direitos que possuía, ou seja, mantinha-se a enfiteuse nesta transferência. O enfiteuta podia também dispor do seu direito de enfiteuse;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Enfiteuta.
- Os direitos do enfiteuta são bem amplos, mais do que os do usufrutuário: são quase iguais aos do proprietário. Pode transformar o terreno, modificando-o substancialmente, mas não deteriorando-o; adquire os frutos pela separação; seu direito é alienável e se transfere aos herdeiros; pode gravá-lo por servidão, ou apená-lo; e possui o terreno (*possessio ad interdicta*).
 - O direito do proprietário do terreno se restringe à percepção do foro anual e à expectativa de recuperar a inteireza de seu domínio, caso a enfiteuse se extinguir. Tem ele direito também ao chamado *laudemium*, que era a percentagem de 2% do preço pela alienação do direito da enfiteuse, devida pelo alienante ao proprietário.
 - Extinguia-se a enfiteuse: pela destruição da coisa; reunião, na mesma pessoa, das qualidades de titular da enfiteuse e do domínio; renúncia; ou, como pena, por não pagar o enfiteuta durante 3 anos o foro anual, ou não avisar o proprietário para que ele pudesse exercer o seu direito de preferência em caso de venda da enfiteuse. As regras acima aplicam-se também à superfície, com ligeiras modificações

5.4. Superfície:

- Direito de usar e gozar, por longuíssimo prazo, de um terreno urbano alheio, para fins de construção, contra o pagamento de um foro anual ao proprietário do terreno.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Titular do direito de superfície;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – O proprietário poderia dispor de seu direito de propriedade, limitado pela superfície, e também a superfícies era alienável a título gratuito e oneroso e transferia-se aos herdeiros;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Titular do direito de superfície.
- Originou-se do arrendamento, a particulares, de terrenos pertencentes aos municípios. Devido à regra *superficies solo cedit*, tudo o que foi definitivamente ligado ao terreno pertencia ao proprietário deste (*accessio*). Assim, a construção feita pelo arrendatário pertencia ao município. Nestes casos, entretanto, para fins práticos, o pretor concedeu uma proteção possessória ao arrendatário construtor sobre a sua construção (*interdictum de superficiebus*). Estendendo-se tal instituto a terrenos pertencentes a particulares e com a concessão, no direito justinianeu, de uma *actio in rem*, criou-se um novo instituto de direito real sobre coisa alheia.
- Naturalmente, a construção pertencia sempre ao proprietário do terreno, mas o superficiário tinha um direito real, oponível a todos, autorizando-lhe usar, gozar e dispor daquela construção pertencente a outrem. Por isso era um direito sobre coisa alheia.

6. DIREITOS REAIS DE GARANTIA

- A finalidade dos direitos reais de garantia é a de assegurar a satisfação do credor, caso o devedor não pague

6.1. Fidúcia:

- A fidúcia não é necessariamente um direito real sobre coisa alheia, pois a propriedade de fato é transferida para o fiduciário, ou seja, é um direito real sobre coisa própria.
- O fiduciário ficava proprietário da coisa dada em garantia, mas com a obrigação de devolvê-la quando liquidado o débito garantido.
- Assim, durante a existência da fidúcia, ele tinha todos os direitos que competiam ao proprietário

- Deste modo, o direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Fiduciário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Fiduciário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Fiduciário.
- Efetuava-se por meio da *mancipatio* ou *in iure cessio*, com clausula (*pactum fiduciae*) adjeta, conforme a qual o credor se obrigava a devolver a coisa, re-transferindo a propriedade, logo após receber o que lhe era devido pela obrigação principal garantida.
- O credor, desta maneira, passava a ser dono da coisa. A sua obrigação de restituí-la era sancionada por uma *actio fiduciae*, mas, naturalmente, não lhe impedia de dispor da coisa como dono até a devolução. Assim, o credor ficava bem protegido, mas muito menos o dono da coisa dada em garantia.
- Esta forma de garantia, muito usada em todo o período clássico, desapareceu na época pós-clássica, junto com a *mancipatio* e a *in iure cessio*.

6.2. Penhor:

- Consistia na transferência da posse da coisa dada em garantia ao credor.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Proprietário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Proprietário;
 4. POSSE – A posse, apesar de não ser um direito real, pertencia ao Credor e este possuía a proteção possessória inclusive contra o proprietário.

6.3. Anticrese:

- Transfere-se a posse da coisa dada em garantia ao credor, para que este utilize-se dos frutos, deduzindo-os do montante da dívida, até a sua quitação.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 1. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Proprietário;
 2. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 3. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Credor;
 4. POSSE – A posse, apesar de não ser um direito real, pertencia ao Credor e este possuía a proteção possessória inclusive contra o proprietário.

6.4. Hipoteca

- Trata-se de uma garantia real, estabelecida pelo simples acordo, sem que a respectiva propriedade ou posse da coisa passasse ao credor.
- A coisa dada em garantia ficava vinculada pelo simples acordo.
- O direito real fica dividido da seguinte maneira:
 5. IUS UTENDI (Direito de Usar) – Proprietário;
 6. IUS ABUTENDI (Direito de Dispor) – Proprietário;
 7. IUS FRUENDI (Direito de fruir) – Proprietário;
 8. POSSE – O proprietário também mantinha a posse.