# Estudo da Posse no Direito Civil Brasileiro

**Nayane Costa Nascimento**

**2023**

Editora Científica

# SUMÁRIO

**DA POSSE** ..... **3**

**CONCEITO E TEORIAS DA POSSE** ..... **4**

TEORIAS DA POSSE ..... 4

1ª Teoria Carl von Savigny – Subjetivista (Clássica) ..... 4

2ª Teoria Rudolf von Ihering – Objetivista - Teoria da Aparência ..... 6

**OBJETO DA POSSE** ..... **9**

**DESDOBRAMENTO DA POSSE - ARTIGO 1197 CC/02** ..... **11**

**COMPOSSE** ..... **13**

**DETENÇÃO** ..... **14**

1.Denominação ..... 14

HIPOTESES TAXATIVAS DE DETENÇÃO ..... 15

**CLASSIFICAÇÃO DA POSSE** ..... **19**

**REFERÊNCIAS** ..... **25**

# DA POSSE

Título I – Posse (CC/02)

Artigo 1.196 a 1224 (28 artigos do CC)

Capitulo I – Da Posse e sua Classificação

Capitulo II – Da Aquisição da Posse

Capitulo III- Dos Efeitos da Posse

Capitulo IV – Da Perda da Posse

Não há conceito de posse no ordenamento jurídico atual. Há o conceito depossuidor:

1.196 – Considera-se possuir todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não de alguns poderes inerente ao domínio, ou propriedade.

**POSSE = FATO.**

EXERCÍCIO DOS PODERES INERENTES A PROPRIEDADE = USAR, GOZAR E DISPOR. – Definição CC/02

- Lembrar no limbo da conceituação da posse: exercício? Direito?
- Desdobramento dos direitos inerentes a propriedade.

**PODERES INERENES A PROPRIEDADE:**

-Usar- é dar destinação econômica a uma coisa sem interposta pessoa. (atendimento/Utilidade e necessidade).

- Gozar, fruir- é colher os frutos que uma coisa possa dar com interposta pessoa.
- Dispor- é retirar o bem da esfera patrimonial, deixar de ser dono
- Reivindicar – chamar a coisa para si. É o direito de reclamar a coisa de queminjustamente a detenha.

# CONCEITO E TEORIAS DA POSSE

TEORIAS DA POSSE

| Savigny<br>Subjetiva | Ihering<br>Objetiva |
|---|---|
| P = C + a | P = C (a) |
| D= C | D = C(-n) |

1ª Teoria Carl von Savigny – Subjetivista (Clássica)

Obra intitulada "Tratado da Posse" quando tinha 24 anos de idade no ano de 1803.

- ✓ Posse seria o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e defende-la contra a intervenção de outrem.
- ✓ Parte do ponto da observação. Para ele era complicado para as pessoas definirem o que é a posse, mas todos eram capazes de reconhecer quem era o possuidor. Para as pessoas o possuir eram aqueles que pudessem demonstrar poder físico sobre a coisa.
- ✓ Interpretação do texto legal a partir da vontade do povo "volksgeist". É subjetivista porque é uma intenção (ato sujeito), raiz na Escola Histórica: autonomia.
- ✓ Posse era a presença simultânea dos elementos objetivos + subjetivos. Ou seja:CORPUS + ANIMUS DOMINI.

**P= C+ a**

***Corpus*:** é o contato físico com a coisa, (O CONTROLE MATERIAL DA PESSOA SOBRE A COISA) é a possibilidade de dispor fisicamente da coisa. É a relação fática da pessoa com acoisa. É a vontade de ser dono mesmo sabendo não sê-lo.

***Animus domini*: é O ELEMENTO VOLITIVO (É TER A COISA POSSUIDA COMO SUA)** é o reconhecimento de direito ou poder alheio superior ao seu em relação à coisa. É necessário, só existe posse se *corpus* e *animus domini* estiverem presentes no momento da aquisição da posse (no contato ou disposição física da coisa). Se não tiver neste momento não poderá ter depois. Basta a vontade para estabelecer a posse. A INTENÇÃO DO POSSUIDOR DE EXERCER O DIREITO COMO SE PROPRIETÁRIO FOSSE, DE SENTIR-SE DONO DA COISA, MESMO NÃO SENDO.

**Imprescindível que se perguntasse aquele que detinha o corpus "se ele tinha a coisa sobo seu poder, como sua". Se a resposta fosse sim, então poderia ser considerado possuidor. Se a resposta fosse "não", apesar da pessoa estar exercendo o poder físico sobe a coisa, aquela pessoa não poderia ser conceituada como possuidora, mas simplesmente detentora.**

**Subjetiva – necessária uma investigação acerca da vontade daquele que detivesse o corpus.**

**P= *Corpus + animus***
***Corpus* (Savigny): poder físico sobre a coisa**
***Animus* (Savigny): ter a coisa como sua**

**Perda da posse:** acontece quando não for possível o possuidor restabelecer a situação originária de caracterização da posse. Perde-se a posse quando deixar de ter o contato físico com a coisa e a possibilidade de dispor fisicamente da coisa consubstanciadas com onão reconhecimento de direito alheio superior, ou seja, quando não houver mais àvontade e autonomia (*animus domini*) de restabelecer o *statu quo* (estado original)

**Se faltasse o elemento subjetivo, restando-lhe tão somente o elemento objetivo então oagente seria mero detentor, e não possuidor.**

**Detenção:** É a possibilidade que se tem de dispor fisicamente da coisa, mas não há *animusdomini. Detentor é aquele que possui apenas o elemento objetivo.*

**D=C**

> Em sua concepção, a posse seria o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de uma coisa, com a intenção de tê-la para si e defende-la contra a intervenção de outrem. (Nelson Rosenvald)

Críticas da teoria na atualidade: a teoria subjetiva tornaria impraticável a aquisição de bens, já que só seríamos considerados possuidores e, consequentemente mereceríamos a proteção possessória daqueles bens que estivessem 24 horas sob o nosso poder físico. Sem poder físico não seríamos considerados possuidores.

Ou os locatórios, usufrutuários, por não terem o *aninums* dominus não teriam proteção possessória.

2ª Teoria Rudolf von Ihering – Objetivista - Teoria da Aparência

- ✓ Não era necessária a ocorrência conjunta desses elementos para que alguém fosse conceituado como possuidor. O elemento subjetivo não era o animus e sim uma *affectiotenendi*. Não é necessário ter a coisa como sua. Basta CUIDAR DA COISA COMO SE FOSSE SUA (*affectiotenendi*).
- ✓ Ter a coisa como sua cuidar da coisa como sua
- ✓ Não é o poder físico sobre a coisa, mas sim a mera aparência de propriedade.
- ✓ empregar à coisa destinação econômica adequada ao fim para qual ela foi criada.
- ✓ Para Ihering era possuidor aquele que possuísse um dos elementos: corpus ou

*affectiotenendi*, ainda que isoladamente.

✓ Jurisprudência dos interesses. Interesse juridicamente protegido- da coletividade- utilidade. Distinção da posse e detenção estão previstos no Ordenamento Jurídico. Não depende de ato volitivo das partes. O que importa é a utilidade para a coletividade.

**P=C(a)**

**P = C(a)**

**Posse= *Corpusou affectiotenendi* (+destinação econômica)**
***Corpus* = aparência de domínio**
***affectiotenendi*= Cuidar da coisa como se fosse sua.**

***Corpus:***É a visibilidade do domínio, é agir em relação a coisa como normalmente age o dono. Exercício de fato dos direitos do proprietário.

***Animus domini:*** não é um elemento separado do corpus, é a vontade de ser dono. Usoconsciente.

Teoria adotada no Código Civil Brasileiro. Teoria usada para justificar proteção possessória daqueles nossos bens que adquirimos, mas por impossibilidade material de tê-los a todo o momento conosco, se mantém distantes de nós.

**Exceção: Aquisição da propriedade via usucapião – não basta que o sujeito seja possuidor** conforme a teoria de Ihering. O possuidor precisa fazer prova do elemento subjetivo de Savigny: *animus domini*.

**Detenção:** é o fato de apesar de ter corpus a lei me diz que não tenho a posse. A pessoa pratica ou age como proprietário porque é autorizado (elemento normativo excludente). O conceito de detenção é o mesmo da posse, isto é, dar finalidade econômica à coisa, porém é alei que dirá casos em que há detenção e não posse.

**D=C (-n)**

**(-n)** é fato jurídico previsto na norma que exclui a proteção possessória. Fato jurídico desconstitutivo da posse.

> A teoria objetiva repele a conceituação da posse que se baseia no elemento puramente subjetivo - animus -, pois ele está implícito no poder de fato exercido sobre a coisa. A posse é evidenciada pela existência exterior, sem qualquer necessidade de descermos a intrincada questão do plano íntimo da vontade individual de quem possui. (Nelson Rosenvald)

A crítica veemente que se faz à concepção objetiva concerne ao fato de Ihering subordinar a posse à propriedade, extirpando a sua autonomia, por reduzir a posse a um direito ínfimo, como mera exteriorização do direito de propriedade, ou seja, um complemento indispensável àsua tutela.

**Perda da Posse**: perde-se a posse no momento em que o possuidor não realizar os exercícios inerentes ao proprietário (ou seja, quando deixar de usar, gozar e dispor da coisa).

A posse seria um caminho para a propriedade.

Na sociedade plural atual as teorias de Savigny e Ihering não são capazes de explicar o fenômeno possessório à luz de uma teoria material dos direitos fundamentais. Hoje a visão da posse está atrelada fins sócias, ingerência socioeconômica, função humanaintegradora e não a serviço, subordinada, a propriedade.

# OBJETO DA POSSE

Visão Antiga

Apenas as coisas corpóreas (visualizadas e tocadas)

Apenas os bens que tenham **materialidade** e sejam suscetíveis de valor econômico.

**POSSE =** poder fático sobre a coisa (bens tangíveis e corpóreos).

Exteriorização da propriedade – comportamento sobre o bemanálogo aquele que ordinariamente qualquer proprietário assumiria.

Visão Moderna - Atual

1ª Parte: O objeto da posse será sempre a coisa corpórea, devidamente delimitada e definida, que se manifesta

2ª Parte: como fato, pelos poderes inerentes à propriedade; **bem como os imateriais, semi-incorpóreos, que** embora ainda não estejam na sua parcela de utilização efetiva, constitui-se bem que favorece o **beneficiário, pelo fato de vir ele a utiliza-los no momento oportuno**". (SANTOS, Ernane Fidelis).

Exemplos:

- ✓ Eletricidade (energia)
- ✓ Propriedade Intelectual
- ✓ Direito autoral – artigo 3º, da lei 9.610/98
- ✓ uso de marca e patente.

**Bens Incorpóreos/Móveis suscetíveis de posse**

Lei: 9.279/96 - Patentes

Lei 9.610/98- direitos Autorais

Lei 9.609/90 -*software*

**Outros meios processuais de amparo ao titular de abstrações e bens intangíveis.**

Súmula 193 STJ: O direito de uso de linha telefônica pode ser adquirido por **Usucapião.**

**Atenção:**
**NÃO haverá posse:**

- ✓ sobre coisas postas fora do comércio (proibição legal);
- ✓ as insuscetíveis de apropriação, como os bens públicosde uso comum do povo.

**Artigo 191 Constituição Federal (PROIBIÇÃO LEGAL)**

**"imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."**

**Cuidado com a Súmula 228 STJ-** ***"É inadmissível o interdito proibitório para a proteção do direito autoral".***

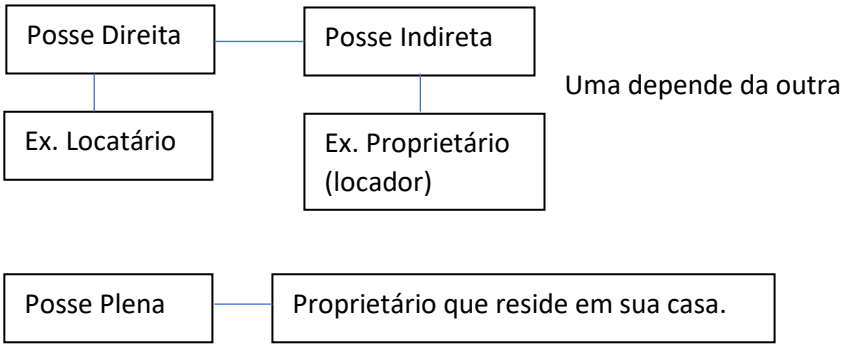
-Uma leitura superficial coloca contra a admissão de posse de bem intangível. Leva ao ERRO.

Na realidade a súmula apenas substitui a tutela possessória pela existência de medidas específicas de proteção, tais como: a) Ação de busca e apreensão, b) tutelas específicas de obrigação de não fazer dirigidas a preservação das criações artísticas, científicas e literárias.

# DESDOBRAMENTO DA POSSE - ARTIGO 1197 CC/02

Relação transitória de transferência de poderes dominiais.

"É o fenômeno que se verifica quando o proprietário, efetivando uma relação jurídica negocial com terceiro, transfere-lhe o poder de fato sobre a coisa, apesar de não mais se manter na apreensão da coisa (que está sob o poder de fato do terceiro – contratante), o proprietário continuará sendo reputado possuidor, só que indireto."




Faculdades que integram o domínio são transferidas a outra pessoa para que a utilize como decorrência de relação jurídica de direito real (penhor, usufruto ou obrigacional) – locação.

Artigo 1.197 CC/02

- **Posse direta ou imediata** é a que adquire o não proprietário, correspondente à apreensão física da coisa.

**Posse Direta**

**A- Temporária**

**B - Subordinada ou derivada**- atuação do possuidor direto e limitada ao âmbito de poderes dominiais a ele transferidos pelos possuidores indiretos.

Ex. Usufrutuário. Exploração econômica da coisa por concentrar consigo as faculdades temporárias de usar e fruir a coisa.

**Posse Indireta ou Mediata**

é a que o proprietário conserva quando temporariamente cede a outrem o poder de fato sobre a coisa.

Utilização econômica do bem por outra pessoa.

**Posses paralelas**

coexistência pacífica decorrente do desdobramento da relação possessória.

**Exemplo: <u>Simultaneidade possessória da Locação</u> – locador e locatário gozam do bem ao mesmo tempo.**

**Locador = Posse Indireta. Recebe frutos civis (alugueis)**

**Locatário = Posse Direita. Poderá receber frutos naturais, industriais.**

| **Posse Direta** | **Detenção** |
|---|---|
| Defende sua posse autonomamente contra terceiros por meio de ações possessórias | - O detentor não exerce atos possessórios |
| | - Não possui capacidade de deferir autonomia a coisa a ponto de conceder visibilidade ao domínio. |
| | -Não exerce o elemento econômico de posse, |
| | - Não pratica atos de posse em nome próprio, mas em nome alheio (artigo 1.198 e 1204). |

**Enunciado 76 Jornada Direito Civil Conselho Federal de Justiça**

*"O possuidor direito tem de defender a sua posse contra o indireto, e este contra aquele."*

# COMPOSSE

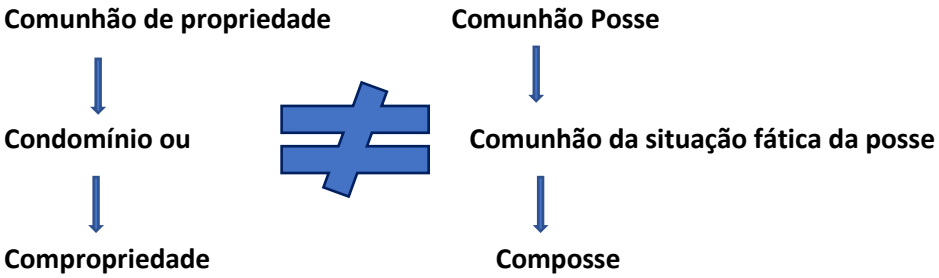
É a situação em que duas ou mais pessoas exercem simultaneamente poderes possessórios sobre a mesma coisa, com relação aos mesmos direitos, diferentes da posse direita e indireta cujos direitos são distintos.

Exercício da posse por duas pessoas ao mesmo tempo, em relação ao mesmo domínio.

É uma situação excepcional.

Posse comum de uma ou mais pessoas sobre a mesma coisa que se encontra em estado indivisão. (artigo 1199 CC).

Ex. co -herdeiros sobre o acervo hereditário enquanto não se delibera sobre a partilha.




- Todos os possuidores utilizam-na diretamente, desde que não excluam uns aos outros.

- Verifica-se na comunhão “pro indiviso”. (Situações em que várias pessoas exercem simultaneamente ingerência fática sobre o bem, sem que as partes sejam localizadas, contando cada possuidor com uma fração ideal sobre a posse).

- Fruição indistinta de todas as suas partes.

Ex. Grupo de pessoas que ocupam um imóvel abandonado. Herdeiros antes da partilha.

-Término da Composse

A- Quando houver a divisão consensual, judicial da coisa em porções perfeitamente identificadas.

B- Concentração dos atos possessórios em apenas um dos compossuidores.

**Não se confunde composse com o desdobramento da posse, pois esta pressupõe posses paralelas em graus diferenciados; na composse, conforme visto, todos os possuidores encontram-se no mesmo plano.**

# DETENÇÃO

1.Denominação

**Savigny** ⟶ ausência "*animus domini*" por parte daquele que detém o poder físico sobre a coisa.

**Ihering** ⟶ regulamentação do direito objetivo. Detentor é aquele que perdeu a proteção possessória em decorrência de um óbice legal.

É uma "**posse degradada**", juridicamente desqualificada pelo ordenamento jurídico.

**REGRA =** Detentor não poderá manejar ações possessórias e nem tampouco alcançar a propriedade pela via da usucapião.

HIPOTESES TAXATIVAS DE DETENÇÃO

**1. Os servidores da posse – artigo 1198**

São aquelas pessoas que detém o poder físico sobre a coisa em razão de uma relação subordinada para com terceiro.

**Fâmulos da posse**- exercitam atos de posse em nome alheio, como mero instrumento da vontade de outrem. Exemplo: caseiro.

Se ingressar com ação usucapião será carecedor da ação por ilegitimidade ativa.

Fâmulo da posse – se citado para uma ação possessória – deve indicar o real possuidor, na forma artigo 62 CPC, sob imposição de perdas e danos artigo 69 CPC.

Artigo 1204 CCe Enunciado 301 Conselho de Justiça Federal

> "É *possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios."*

**2. Os atos de permissão ou tolerância - 1ª Parte do artigo 1208CC**

"Não *induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância*".

**Permissão** = autorização expressa do verdadeiro possuidor para que terceiro utilize a coisa.

**Tolerância** = consentimento tácito ao seu uso.

**Permissão e Tolerância** = transitoriedade, faculdades de supressão do uso:

**Permissão é um comportamento positivo e prévio**, de aquiescência à prática por outrem de atos de detenção sobre o bem; já a **tolerância é a conduta negativa**, de condescendência perante a pratica de atos detentivos.

Exemplos:

1- Episódios de relação de parentesco, vizinhança, ou mera complacência, uma pessoa pratica atos detentivos sobre determinado bem, sem, contudo, alcançar a posição de possuidor, pois não concede visibilidade ao domínio, pelo contrário, coloca-se em situação de dependência perante o real possuidor.

2- O colega que é convidado para assistir filme na sua casa. Jamais poderá ser chamado de possuidor da poltrona que ocupa. Sua qualidade de detentor é fruto do estado de transitoriedade na sujeição sobre a coisa, inexistindo o elemento de ingerência socioeconômica que caracteriza as situações possessórias.

Artigo 1198

**Detenção Desinteressada**

Famulo da posse é um servidor de posse alheia

1ª Parte Artigo 1.208

**Detenção Interessada**

Pessoa que atua com base na permissão ou tolerância procura extrair proveito próprio da coisa, satisfazendo os seus interesses econômicos imediatos.

**Detenção Dependente**

A manutenção da posição do detentor demanda o interesse do possuidor em excluir aquele que está em aparente situação de poder, tanto para afastar o fâmulo da posse como o possuidor.

- Questão da*verwirkung* (supressio)- derivação do princípio da vedação ao abuso do direito (artigo 187 do CC)



- Rigor dos prazos legais

**3. A prática de atos de violência ou clandestinidade - 2ª parte do artigo 1208**



*Não autorizam a aquisição de posse "... os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade."*

Enquanto perdurar condutas antijurídicas temos apenas a detenção

Aquele que detém ilicitamente a posse não pode manejar interditos possessórios.

**Atenção:** No período em que são praticados atos de violência ou clandestinidade não se pode utilizar as expressões "posse violenta" ou posse clandestina, pois os ocupantes do bem não realizam atos de posse, mas de mera detenção. Vale dizer que a situação visualizada no artigo 1208 não contempla hipóteses de vícios da posse, mas de impedimentos a sua aquisição.

2ª Parte do artigo 1208

| **Detenção Autônoma/ Independente** |
|---|

Não está vinculado ao titular da posse por qualquer vínculo de dependência e exercitará atos possessórios, quando a violência e a clandestinidade cessarem.

4. **Atuação em bens públicos de uso comum do povo ou de uso especial.**

**Artigo 100 Código Civil =** Não é possível a apropriação, pela usucapião, de bens públicos pelo particular

| | |
|---|---|
| Finalidade Pública: Uso da coletividade | Primazia absoluta: emprego da atividade estatal. |

**Admitida a posse ou detenção- bens públicos dominicais ou patrimoniais**

Inseridos no comércio jurídico de Direito Privado, podem ser objeto de posse autônoma, como os contratos regidos pelo Código Civil.

**Cuidado recentes decisões do STJ – não reconhecem a posse sobre bens públicos, de qualquer natureza.**

> *"Não é cabível o pagamento de indenização por acessões ou benfeitorias, nem reconhecimento do direito de retenção, na hipótese em que o particular ocupa irregularmente área pública, pois, como o imóvel público é insuscetível de usucapião, nos termos do artigo 183 §3º, da CF, o particular jamais poderá ser considerado possuidor, senão mero detentor, sendo irrelevante." (RESP 1183266. Ministro Teori Albino Zavascki – 18.05.2011).*

**Medida Provisória 2220/01 c/c artigo 1225 XI Código Cível**

Uso especial para fins de moradia sobre bens públicos. Tutela-se a posse daqueles que mantiveram função social sobre a propriedade pública pelo prazo de 5 (cinco) anos, deferindo-se direito real de uso ao particular que manteve residência a imóveis de área não superior a 250 m².

# CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

Por que classificar a posse → A qualificação da posse como justa, injusta, de boa-fé ou má-fé, por exemplo, acarreta diversas implicações em sua eficácia, em matérias de direito aos frutos, benfeitorias, legitimação para ações possessórias e prazo de aquisição da propriedade para fins de usucapião.

1ª Classifica-se pelos critérios

VÍCIOS SUBJETIVOS → Concernem à convicção interna do possuidor acerca da legitimidade de sua posse.

VÍCIOS OBJETIVOS → Referem ao modo pelo qual a posse foi externamente adquirida e a sua situação no mundo fático.

**1. Quando aos vícios Objetivos da Posse**

Deve-se indagar se houve violência, clandestinidade ou precariedade na aquisição ou exercício da posse.

**Justa:** é adquirida legalmente sem vício jurídico. Direito de possuir quando houver titulação, injusto se dela carecedor.

- **Injusta:** é a posse viciada, ilegal, maculada com algum vício.

**Vícios Originários**

**Manifestam quando da aquisição inicial da posse.**

- Violência: vício da posse adquirida mediante coação ou coerção. Adquire a posse pelo uso da força ou da ameaça.

Importante = Não importa se a violência foi praticada contra o real possuidor ou em face do servidor da posse.

- Ato material (apossamento) de intimidação capaz de causar fundado temor ao possuidor. # Contrato celebrado por coação.

**Artigo 1200 CC/02 interpretação Restritiva**

Não é considerada violenta a posse caso o uso da força justifique para a remoção de obstáculos físicos para ingresso em bens abandonados. Ex. Destruição de cadeados ou supressão de cercas.

**Vícios Originários**

- Clandestinidade: vício da posse adquirida mediante ato de ocultação perpetrados contra o possuidor originário.

Adquire-se à ocultas de quem exerce a posse atual, sem publicidade ou ostensividade, mesmo que a ocupação seja eventualmente constatada por outras pessoas.

**SORRATEIRAMENTE.**

**Clandestina não é a posse, mas a sua aquisição, pois enquanto o ato se mantém encoberto e incógnito do possuidor, o clandestino será considerado detentor.**

**Vício superveniente/ Incidental:**

**Manifesta em um momento posterior a uma posse justa.**

**Precariedade:** vício da posse adquirida mediante abuso de confiança que decorre de extrapolação temporal ou limite legal ou contratual. Não é convalidado, não se afasta com o passar do tempo. Jamais tornará justa.

Resulta do abuso de confiança do possuidor que indevidamente retém a coisa além do prazo avençado para término da relação jurídica de direito real ou obrigacional que originou a posse.

A precariedade requer primariamente uma posse justa por cessão do titular e, em um segundo momento, o abuso de confiança do possuidor direito que se recusa a restituí-la.

- Observações dos vícios da posse

- ✓ A posse propriamente dita só surgirá quando da cessão dos aludidos vícios, ou seja, quando aquele que inicialmente era detentor pacificar ou publicizar a ocupação do bem. Enquanto se faz uso da violência ou clandestinidade, sobeja o estado de detenção.
- ✓ Cessada a violência ou a clandestidade a posse será marcada pelo vício originário e permanecerá como injusta até o fim de seus dias, pois a posse preserva em regra, o caráter pelo qual foi adquirida. (artigo. 1.203 CC)
- ✓ A posse derivada de atos de violência ou clandestinidade poderá gerar Usucapião extraordinária (artigo 1238)
- ✓ Direito Penal a violência, clandestinidade e na precariedade= delitos tipificados nos artigos 157, 155 e 168 CP ( roubo, furto e apropriação indébita).
- ✓ São relativos, não produzem efeitos *erga omnes*. Só ocorrerá a alegação de vício possessório em favor daquele que sofreu a agressão.

**Contrato de Promessa de Contra e Venda (posse justa)**

Havendo inadimplemento das prestações- não há que se falar em posse injusta (descabe ação reivindicatória)

- ✓ Informativo 390 STJ- Contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula resolutória – ação direita de reintegração de posse – Resolução judicial do pré-contrato.

> *".. não há de se falar em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois, somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório..."*

- ✓ Artigo 1.200 - rol *numerus clausus*.

**2. Quando aos vícios Subjetivos da Posse**

- **Boa-fé:** o sujeito desconhece algum vício eventual. Artigo 1.201

**O possuidor de boa-fé** é aquele que ao adquirir a posse ignorava não culposamente o fato de lesar o direito de outrem, sem que seja necessário descer ao estado anímico do possuidor.

**Hipótese do desconhecimento sem culpa – o possuidor adquiriu a coisa de menor impúbere com aparência infantil, não pode alegar ignorância da nulidade que pesa sobre o seu título, como também não pode ignorá-la se comprou o imóvel sem examinar a prova de domínio do alienante.**

- **Má-fé:** quando o sujeito conhece do vício e mesmo assim adquire. "Decorre da ciência do possuidor no tocante à ilegitimidade da posse".

Artigo 1.201 CC – É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa.

Parágrafo Único – O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

**benfeitorias (artigo 1.219 do CC). Ademais, reduz-se o prazo da usucapião do bem possuído, pela passagem da modalidade extraordinária para ordinária, quando munido o possuidor do justo título.**

| | | |
|---|---|---|
| Posse Injusta | VÍCIOS OBJETIVOS | Violência<br>Clandestinidade<br>Precariedade |
| | VÍCIOS SUBJETIVOS | Conhecimento do vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa. |

Turma estudar – Intervenção – convalescimento da posse

Estabelece o artigo 1.203 salvo prova em contrário, manterá a posse o mesmo caráter da aquisição.

**3. Com relação a presença de título**

- **Com justo título:** causa legal ou contratual que autoriza e justifica o exercício da posse. Há uma causa representativa da transmissão da posse, caso de um documento escrito.

**Enunciado nº: 303 do Conselho de Justiça Federal:** Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse.

**Na prática a distinção entre boa-fé e má-fé na posse é importante para percepção dos frutos (artigo 1.214 CC), da indenização pela evicção (artigo 457 do CC) e/ ou direito de retenção por**

**Sem justo título:** sem motivo. Não tem boa-fé.

- **Justo título para fins de USUCAPIÃO:** é a causa legal ou contratual que a *prima facie*, poderia ter gerado a aquisição da propriedade ou de outro direito real, se não fosse o vício ulteriormente descoberto pelo adquirente, mas que não obstante autoriza o exercício da posse com *animus domini*.

**4. Quanto ao tempo**

- **Nova:** até 1 ano e 1 dia. Procedimento especial (posse de até um ano)
- **Velha:** mais de 1 ano e 1 dia. Procedimento Ordinário

Artigo 924 CPC

**5. Quanto aos efeitos:**

- **Posse *ad interdicta***: Regra geral – posse que pode ser defendida pelas ações possessória. É que dá proteção possessória (proteção jurídica pelos interditos possessórios).
- **Posse *ad usucapionem*:** Exceção a Regra. Posse que atende os requisitos necessários da usucapião. É aquela que se prolonga por determinado lapso de tempo previsto na lei, admitindo-se a aquisição da propriedade pela usucapião, dede que obedecidos os parâmetros legais. Deve também contemplar os requisitos do justo título e da boa-fé

# REFERÊNCIAS


GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. V . São Paulo: Saraiva, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil – direitos reais**. Vol. V. *Juspodium*, 2022.

NADER, Paulo. **Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2020.

WALD, Arnoldo. **Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2020.