

PADRÃO DEFINITIVO DE RESPOSTA APÓS RECURSO

PROVA ESCRITA

CERTAME	Concurso Público de Provas e Títulos para Professor de Ensino Superior
EDITAL	Edital nº 001/2026
CARGO / CURSO	Professor Titular do Ensino Superior: Direito, Direito Civil / Direito Empresarial
TEMA	3. Direitos Reais e Direito das Coisas

QUESTÃO DISCURSIVA

A propriedade constitui um dos principais direitos reais previstos no ordenamento jurídico brasileiro, assegurando ao titular poderes de usar, gozar, dispor da coisa e reivindicá-la de quem injustamente a possua ou detenha. Contudo, o exercício desse direito não possui caráter absoluto, estando sujeito às limitações estabelecidas pela legislação e ao cumprimento de sua função social. Considerando o disposto no Código Civil e os fundamentos do Direito das Coisas, como se caracteriza o direito de propriedade, quais são os seus principais atributos e limitações e de que forma a função social condiciona o seu exercício, considerando, ainda, a distinção entre direitos reais e direitos pessoais e as hipóteses de aquisição e perda da propriedade imóvel? A resposta deverá ser fundamentada na legislação civil pertinente e, quando cabível, em entendimentos doutrinários e jurisprudenciais.

PADRÃO PRELIMINAR DE RESPOSTA

O direito de propriedade constitui o direito real por excelência e confere ao titular, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha. A propriedade integra o rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil e se caracteriza pela incidência direta do poder jurídico sobre a coisa. Carlos Roberto Gonçalves identifica nesse direito o mais amplo conjunto de poderes reconhecidos ao titular sobre um bem, ao passo que Maria Helena Diniz destaca que seu conteúdo deve ser compreendido conjuntamente com as restrições legais e com a função social que condiciona seu exercício.

Os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar correspondem aos atributos clássicos da propriedade. Usar significa retirar da coisa as utilidades compatíveis com sua destinação; gozar compreende perceber frutos e produtos; dispor permite alienar, gravar, transformar ou, nos limites jurídicos, consumir o bem; e reivindicar traduz a tutela conferida ao proprietário contra a posse ou detenção injusta. O art. 1.231 estabelece que a propriedade se presume plena e exclusiva até prova em contrário. A doutrina também lhe reconhece, em regra, exclusividade, perpetuidade e elasticidade, esta última entendida como a aptidão para recompor sua plenitude quando cessam direitos reais limitados incidentes sobre o bem.

Apesar da amplitude desses poderes, a propriedade não é absoluta. A Constituição assegura o direito de propriedade e, simultaneamente, determina que ela atenda à função social, conforme o art. 5º, XXII e XXIII, além de incluir a propriedade privada e sua função social entre os princípios da ordem econômica no art. 170, II e III. No plano infraconstitucional, o art. 1.228, § 1º, do Código Civil exige exercício compatível com finalidades econômicas e sociais e com a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico, bem como com a prevenção da poluição.

A função social, portanto, não elimina a propriedade privada, mas conforma juridicamente o modo como ela pode ser exercida. Flávio Tartuce compreende a funcionalização da propriedade como expressão da superação de uma visão puramente individualista do domínio. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, por sua vez, ressaltam que a função social integra a própria estrutura do direito de propriedade, impondo ao titular deveres de compatibilização entre interesse individual e interesses socialmente relevantes. Dessa forma, o uso economicamente legítimo do bem deve respeitar direitos de terceiros, tutela ambiental, ordenação urbana, finalidade produtiva quando exigível e demais valores protegidos pelo ordenamento.

Entre as limitações civis ao exercício do domínio estão a vedação ao abuso, os direitos de vizinhança e as restrições decorrentes de outros direitos reais constituídos sobre a coisa. O art. 1.228, §

2º, proíbe atos que não tragam ao proprietário comodidade ou utilidade e sejam praticados com intenção de prejudicar outrem. Os arts. 1.277 e seguintes disciplinam interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde decorrentes do uso da propriedade vizinha. Também podem incidir limitações de natureza administrativa, urbanística, ambiental ou decorrentes de desapropriação, além das restrições próprias de condomínio, servidão, usufruto e outros direitos reais previstos em lei.

A função social apresenta concretizações distintas conforme a natureza do imóvel. A Constituição dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, nos termos do art. 182, § 2º. Para a propriedade rural, o art. 186 exige, segundo critérios legais, aproveitamento racional e adequado, utilização apropriada dos recursos naturais e preservação ambiental, observância das normas trabalhistas e exploração favorável ao bem-estar de proprietários e trabalhadores. Essas previsões demonstram que o domínio deve ser exercido em conformidade com finalidades juridicamente reconhecidas, e não apenas segundo a vontade isolada do titular.

A distinção entre direitos reais e direitos pessoais também é essencial. O direito real atribui ao titular poder jurídico imediato sobre uma coisa e, em regra, possui eficácia oponível a terceiros, além de sujeitar-se à tipicidade legal, razão pela qual as figuras reais dependem de previsão normativa. A sequele permite perseguir a coisa nas hipóteses admitidas pelo ordenamento, e a preferência manifesta-se em determinados direitos reais de garantia. Já o direito pessoal ou obrigacional vincula sujeitos determinados, colocando o credor em posição de exigir do devedor uma prestação de dar, fazer ou não fazer. Assim, enquanto a relação real tem a coisa como objeto imediato do poder jurídico, a relação obrigacional estrutura-se primordialmente entre credor e devedor.

Quanto à aquisição da propriedade imóvel, o Código Civil disciplina, de forma central, a usucapião, o registro do título e a acessão. Na aquisição derivada por negócio jurídico entre vivos, o art. 1.245 estabelece que a transferência da propriedade ocorre mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Antes do registro, o alienante continua juridicamente considerado proprietário. Essa regra se articula com o art. 1.227, segundo o qual os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos entre vivos somente se adquirem com o registro, salvo as exceções expressamente previstas em lei. O título, portanto, constitui a causa jurídica da transmissão, mas a mutação dominial depende do ingresso registral.

A usucapião constitui forma originária de aquisição fundada na posse qualificada durante o período e nas condições previstos em lei. O Código Civil contempla, entre outras, a usucapião extraordinária do art. 1.238, a especial rural do art. 1.239, a especial urbana do art. 1.240, a familiar do art. 1.240-A e a ordinária do art. 1.242. Os requisitos variam conforme a modalidade, podendo envolver lapso temporal, posse contínua e sem oposição, justo título e boa-fé em hipóteses específicas, moradia ou produtividade. A sentença ou o reconhecimento extrajudicial permitem a regularização registral, mas a aquisição, por sua natureza originária, decorre do preenchimento dos requisitos legais da modalidade correspondente.

A acessão também constitui modo de aquisição imobiliária. De acordo com o art. 1.248 do Código Civil, pode ocorrer pela formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e plantações ou construções. Nessas situações, verifica-se acréscimo material juridicamente incorporado ao imóvel, segundo regras específicas para cada hipótese. A disciplina das construções e plantações considera, entre outros aspectos, a titularidade do terreno, a origem dos materiais e a boa-fé dos envolvidos, podendo gerar aquisição, indenização ou dever de remoção conforme o caso. O instituto demonstra que o domínio pode ser alterado também por fatos naturais ou por incorporações realizadas ao solo.

A perda da propriedade está prevista no art. 1.275 do Código Civil, sem prejuízo de outras causas previstas no próprio ordenamento. O dispositivo enumera alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação. Nas hipóteses de alienação e renúncia de imóvel, os efeitos da perda subordinam-se ao registro do título transmissivo ou do ato de renúncia no Registro de Imóveis. O abandono exige comportamento revelador da intenção de não conservar o bem no patrimônio, submetendo-se às consequências do art. 1.276. O perecimento extingue o próprio objeto do domínio, enquanto a desapropriação representa perda compulsória fundada nas hipóteses constitucionais e legais de necessidade ou utilidade pública ou interesse social.

A legislação ainda evidencia a conexão entre função social, limitações e perda ou transformação do domínio. O art. 1.228, §§ 3º a 5º, admite privação da coisa em hipóteses de desapropriação, requisição em perigo público iminente e situação excepcional de extensa área reivindicada, ocupada de boa-fé por considerável número de pessoas durante mais de cinco anos, com realização de obras ou serviços de relevante interesse social e econômico, mediante justa indenização e posterior registro. Essas previsões confirmam que o exercício da propriedade deve permanecer compatível com a ordem constitucional e com interesses coletivos juridicamente protegidos.

Em síntese, a propriedade é direito real de conteúdo amplo, composto pelos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar, mas seu exercício encontra limites na lei, nos direitos de terceiros e, sobretudo, na função social. A distinção entre direitos reais e direitos pessoais decorre da estrutura, do objeto imediato e da eficácia própria de cada relação jurídica. A propriedade imóvel pode ser adquirida por usucapião, pelo registro do título e por acessão, observados os requisitos de cada modalidade, e pode ser perdida por alienação, renúncia, abandono, perecimento e desapropriação, além de outras hipóteses legais. A adequada compreensão desses institutos revela que o sistema civil brasileiro protege o domínio privado sem desvinculá-lo de sua finalidade econômica, social e ambiental, harmonizando autonomia patrimonial e responsabilidade no exercício dos direitos sobre as coisas.

OBSERVAÇÃO

O presente padrão de resposta possui caráter referencial e orientador, indicando os conteúdos essenciais esperados, sem exigir reprodução literal. Serão admitidas formulações equivalentes, desde que tecnicamente consistentes, pertinentes ao comando da questão, devidamente fundamentadas e compatíveis com os critérios previstos no edital. A correção considerará o conteúdo efetivamente apresentado pelo candidato, sendo aceitas abordagens distintas deste padrão, desde que demonstrem domínio do tema e atendam adequadamente ao enunciado.