



**Revisação®**

COORDENAÇÃO  
INEZIL PENNA MARINHO JR  
ORGANIZAÇÃO  
CHARLES GIACOMINI  
EDUARDO DOS SANTOS  
RAFAEL MARTINS COSTA MOREIRA

# EXAME NACIONAL DA MAGISTRATURA ENAM

2025

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

- **Sequela:** O titular do direito real tem o direito de perseguir a coisa onde quer que ela esteja, podendo reivindicar sua posse de quem quer que a detenha.
- **Publicidade:** A constituição e transferência dos direitos reais devem ser publicamente conhecidas, garantindo transparência e segurança jurídica.
- **Taxatividade:** Os direitos reais são limitados por lei a um número específico de figuras jurídicas, não admitindo ampliações sem previsão legal expressa.
- **Perpetuidade:** Em regra, os direitos reais não se extinguem pelo não uso, salvo exceções previstas em lei.

## 4. DETALHAMENTO DAS CARACTERÍSTICAS

### 4.1. OPONIBILIDADE CONTRA TODOS

Os direitos reais produzem efeitos diretos em relação a todas as pessoas, sendo eficazes erga omnes. Isso significa que qualquer pessoa, independentemente de ter uma relação direta com o titular ou com a coisa, deve respeitar o direito real. Essa característica torna os direitos reais absolutos, impondo uma obrigação negativa a todos para que se abstenham de interferir no bem alheio.

#### Exemplos de Oponibilidade Erga Omnes:

- Uma pessoa que compra um imóvel deve respeitar a servidão que existe sobre aquele terreno, mesmo que não tenha sido informada explicitamente pelo vendedor.
- A propriedade de um veículo registrado em nome de uma pessoa é reconhecida por todos, e ninguém pode reivindicar a posse legítima desse veículo sem o devido processo de transferência.

### 4.2. ADERÊNCIA, AMBULATORIEDADE E SEQUELA

- **Aderência ou Inerência:** Os direitos reais estão intrinsecamente ligados ao bem. Isso significa que o direito real adere ao bem e não pode ser separado dele enquanto o direito existir. Por exemplo, a propriedade de um imóvel inclui todos os acessórios e partes integrantes do bem.
- **Ambulatoriedade:** Esta característica significa que os direitos reais seguem o bem aonde quer que ele vá. Se o bem é transferido de uma pessoa para outra, o direito real acompanha essa transferência. Um exemplo é a hipoteca, que permanece vinculada ao imóvel independentemente de quem seja o proprietário.

- **Sequela (*ius perseguendi*):** O direito de sequela permite que o titular do direito real reivindique a coisa onde quer que ela esteja e com quem estiver. Este direito é essencial para garantir que o titular não perca seu direito sobre a coisa, mesmo que ela seja transferida a terceiros.

#### Exemplos de Sequela:

- Um proprietário pode reivindicar seu carro roubado de quem quer que o esteja possuindo, mesmo que a pessoa tenha adquirido o carro de boa-fé.
- O proprietário de um imóvel pode reivindicar a posse do bem de qualquer pessoa que o esteja ocupando sem o devido título.

### 4.3. PUBLICIDADE

A publicidade dos direitos reais é um princípio fundamental para garantir a segurança das transações jurídicas e a proteção dos direitos dos titulares. Todos os atos relacionados à constituição, modificação ou extinção de direitos reais devem ser publicamente conhecidos.

- **Aquisição derivada de bens móveis:** A tradição é o ato de entrega que transfere a propriedade dos bens móveis, conforme os artigos 1226 e 1267 do CC. A publicidade é garantida pela posse do bem pelo novo proprietário.
- **Aquisição derivada de bens imóveis:** A transferência de propriedade de bens imóveis exige o registro imobiliário, conforme os artigos 1227 e 1245 do CC. O registro no cartório de imóveis garante que a transferência seja publicamente conhecida e oponível contra todos.

### 4.4. TAXATIVIDADE

Os direitos reais são *numerus clausus*, isto é, sua existência depende de previsão legal expressa. Isso garante segurança jurídica, pois apenas os direitos expressamente previstos em lei são considerados reais. No Brasil, o rol de direitos reais é taxativo, conforme o art. 1225 do CC.

#### Exemplos de Direitos Reais Taxativos:

- Propriedade
- Usufruto
- Servidão
- Superfície
- Habitação

#### Mitigação da Taxatividade:

Embora a taxatividade dos direitos reais seja um princípio fundamental, o Brasil admite certa flexibilização para atender às necessidades sociais contemporâneas.

## 4.5. PERPETUIDADE

Em regra, os direitos reais são perpétuos, ou seja, não se extinguem pelo não uso. Isso significa que, uma vez constituído, o direito real permanece indefinidamente, salvo disposição legal em contrário.

### Exceções à Perpetuidade:

- **Servidão Predial:** Pode se extinguir pelo não uso contínuo por mais de dez anos, conforme o art. 1389 do CC.
- **Usufruto:** Extingue-se pelo não uso por determinado período ou pelo falecimento do usufrutuário, conforme o art. 1410 III do CC.

A imprescritibilidade da pretensão de direito real assegura que o titular pode reivindicar seu direito a qualquer tempo, sem que ocorra a prescrição.

## ✦ CAPÍTULO 2: POSSE

### 1. TEORIAS SOBRE A POSSE

A posse é um conceito central no Direito Civil, e sua compreensão passa por diferentes teorias que explicam seus elementos e alcance.

#### 1.1. TEORIA SUBJETIVA DE SAVIGNY

Segundo a teoria subjetiva de Savigny, a posse é composta por dois elementos principais:

- **Corpus:** Refere-se ao poder físico que uma pessoa tem sobre uma coisa, indicando a disponibilidade material sobre o bem.
- **Animus Domini:** Refere-se à intenção de ter a coisa para si, com a vontade de ser proprietário do bem.

#### 1.2. TEORIA OBJETIVA DE IHERING

A teoria objetiva de Ihering propõe que a posse é a manifestação externa dos poderes inerentes à propriedade. Assim, a posse seria a exteriorização do direito de propriedade. Os elementos da posse, segundo esta teoria, são:

- **Corpus:** Poder físico sobre a coisa, indicando disponibilidade material.
- **Animus Tenendi:** Vontade de manter a coisa sob seu poder físico, em vez da intenção de propriedade plena (*animus domini*).

### 2. ALCANCE DO CONCEITO DE POSSUIDOR

De acordo com o Enunciado 236 do Conselho da Justiça Federal (CJF) e os artigos 1.196, 1.205 e 1.212 do Código Civil, considera-se possuidor, para todos os efeitos legais, também a coletividade desprovida de personalidade jurídica.

### 3. IUS POSSESSIONIS E IUS POSSIDENDI

A posse pode ser entendida sob dois aspectos distintos:

- **Ius Possessionis:** Refere-se aos direitos que a lei confere a quem é possuidor. Inclui o direito de defender a posse de terceiros (art. 1210 do CC), o direito de conservar os frutos percebidos durante o período de posse (art. 1214 do CC), e o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias (art. 1219 do CC).
- **Ius Possidendi:** Refere-se ao direito à posse decorrente da aquisição de uma propriedade. A posse é, neste caso, o corolário econômico da propriedade, podendo ser defendida através da ação de imissão na posse.

### 4. DESDOBRAMENTO DA POSSE: CISÃO DA POSSE

A posse pode ser direta ou indireta, conforme quem detém o poder físico sobre a coisa:

- **Posse Direta:** É a posse temporária da coisa em razão de direito pessoal ou real, como no caso de locatários, comodatários e usufrutuários (art. 1197 do CC).
- **Posse Indireta:** É a posse daquele que transfere temporariamente a posse direta a outrem, como no caso de locadores, comodantes e nu-proprietários. Conforme o Enunciado 76 do CJF e o art. 1.197 do CC, o possuidor direto pode defender sua posse contra o possuidor indireto e vice-versa.

#### Observação sobre Posse em Nome Próprio

A posse em nome próprio difere da posse direta e indireta, pois envolve a detenção da coisa com a intenção de agir como proprietário, sem subordinação a outro possuidor.

### 5. DETENÇÃO

A detenção é distinta da posse, caracterizada pela ausência de animus domini. Conforme o art. 1198 do CC, existem diferentes casos de detenção:

- **Servidor da Posse:** Fâmulo da posse ou servidor da posse alheia (art. 1198 do CC).
- **Atos de Permissão ou Tolerância:** Não configuram posse, apenas mera permissão ou tolerância (art. 1208 do CC).
- **Atos Violentos ou Clandestinos:** Não induzem posse enquanto persistirem a violência ou clandestinidade (art. 1208 do CC).

#### Posse de Bem Público

A ocupação de bens públicos é considerada mera detenção, não gerando direito a indenização por benfeitorias, conforme a Súmula 619 do STJ. A ocupação irregular de terra pública é reconhecida como

detenção e não posse, conforme precedentes do STJ. Contudo, ações possessórias podem ser propostas entre particulares disputando a ocupação de bem público, conforme entendimento atual do STJ.

### Conversão da Detenção em Posse

A detenção pode ser convertida em posse desde que haja rompimento da subordinação e o exercício em nome próprio dos atos possessórios, conforme o art. 1198, parágrafo único do CC, e o Enunciado 301 do CJF.

## 6. CLASSIFICAÇÃO DA POSSE QUANTO AOS VÍCIOS

A posse pode ser classificada quanto aos vícios objetivos e subjetivos:

### Vícios Objetivos

- **Posse Justa:** Não viciada, adquirida sem violência, clandestinidade ou precariedade (art. 1200 do CC).
- **Posse Injusta:** Viciada, adquirida com violência, clandestinidade ou de forma precária.

### Vícios Subjetivos

- **Posse de Boa-fé:** O possuidor ignora os vícios da posse, acreditando ser o legítimo titular (art. 1201 do CC).
- **Posse de Má-fé:** O possuidor tem conhecimento dos vícios ou impedimentos da sua posse.

## ✦ CAPÍTULO 3: PROPRIEDADE

### 1. DEFINIÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

#### 1.1. DEFINIÇÃO TRADICIONAL

O direito de propriedade é o direito real que atribui ao seu titular as faculdades jurídicas de uso, gozo, disposição e o direito de reivindicação, conforme o artigo 1228, caput, do Código Civil. Essa definição clássica, no entanto, é considerada insuficiente à luz da função social da propriedade, pois sugere que o proprietário tem apenas prerrogativas, quando, na verdade, ele também possui deveres.

#### 1.2. LIMITAÇÕES EXTRÍNSECAS E INTRÍNSECAS

Antes do Código Civil de 2002 e da Constituição Federal de 1988, já existiam limitações extrínsecas à propriedade, como o Direito de Vizinhança e a intervenção do Estado na propriedade privada. Estas são limitações negativas, que impõem deveres de abstenção ao proprietário.

As novas limitações à propriedade, introduzidas pela função social e a função socioambiental, conforme o art. 1228, parágrafo 1º do Código Civil, são

intrínsecas ao direito de propriedade. A função social agora integra a própria estrutura do Direito de Propriedade, permitindo a imposição de obrigações de fazer ao proprietário.

## 2. CONCEITO CONTEMPORÂNEO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O conceito contemporâneo define o direito de propriedade como um direito fundamental (art. 5º, XXII da Constituição Federal) que alguém possui em relação a um bem determinado, conferindo ao seu titular os atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa (art. 1228 do Código Civil), limitados pela função social em prol da coletividade.

### 2.1. ESTRUTURA TRÍPLICE DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A estrutura tríplice do direito de propriedade compreende:

- **Aspecto Econômico:** Inclui as faculdades de uso, gozo e disposição.
- **Aspecto Jurídico:** Compreende a faculdade de reivindicação.
- **Aspecto Funcional:** Diz respeito à função social da propriedade.

### 2.2. PREVISÕES LEGISLATIVAS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As previsões legislativas que incorporam a função social da propriedade buscam equilibrar os interesses do proprietário com os interesses da coletividade, garantindo que o uso da propriedade atenda a finalidades sociais e ambientais.

## 3. ATRIBUTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

### 3.1. FACULDADE DE USAR A COISA

O proprietário tem a faculdade de usar a coisa de acordo com as normas do ordenamento jurídico, respeitando os limites impostos pela função social (art. 5º, XXIII da Constituição Federal), pela boa-fé objetiva (art. 187 do Código Civil), pelos direitos de vizinhança e pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Esta faculdade permite ao proprietário utilizar e servir-se do bem conforme sua conveniência e interesse.

### 3.2. FACULDADE DE GOZAR E FRUIR DA COISA

O proprietário tem a faculdade de gozar e fruir da coisa, o que inclui a possibilidade de percepção dos frutos (naturais, industriais ou civis). Isso permite ao proprietário beneficiar-se economicamente da coisa, utilizando-a para obter renda ou outros benefícios.

### 3.3. FACULDADE DE DISPOR DA COISA

A disposição da coisa pode ser material ou jurídica:

- **Disposição Material:** Em tese, permitiria a destruição ou abandono do bem.
- **Disposição Jurídica:** Pode ser total ou parcial. A disposição total permite a transferência (alienação) da titularidade, enquanto a disposição parcial permite a constituição de direitos reais menores (direitos reais sobre coisa alheia ou direitos reais de garantia). Isso decorre da elasticidade do direito de propriedade, que permite ao proprietário transferir temporariamente algumas faculdades jurídicas sem perder a propriedade.

### 3.4. DIREITO DE REIVINDICAR A COISA

O proprietário tem o direito de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possua ou a detenha, por meio de ações petitórias, como a ação reivindicatória, fundada no domínio (art. 1228 do Código Civil). O autor deve provar a propriedade com o respectivo registro, descrevendo o imóvel com suas confrontações. Este direito manifesta a sequência e a ambulatoriedade do direito real de propriedade, sendo opo nível erga omnes.

#### Diferença entre Posse Injusta e “Injustamente a Possua”

A expressão “injustamente a possua” (art. 1228, parte final) é mais ampla que o conceito de posse injusta (art. 1200 do Código Civil), que pressupõe violência, clandestinidade e precariedade. “Injustamente a possua” refere-se simplesmente à posse não titulada ou não embasada juridicamente.

## 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA PROPRIEDADE

### 4.1. DIREITO ABSOLUTO

O direito de propriedade é absoluto, sendo opo nível erga omnes. No entanto, deve ser relativizado em algumas situações, como nas limitações impostas pela função social e pela função socioambiental (art. 1228, parágrafo 1º do Código Civil). A propriedade presume-se plena e exclusiva até prova em contrário (art. 1231 do Código Civil).

### 4.2. DIREITO PLENO E EXCLUSIVO

O direito de propriedade é pleno e exclusivo, conforme o art. 1231 do Código Civil, permitindo ao proprietário o uso, gozo, disposição e reivindicação da coisa sem interferência de terceiros, exceto nos casos previstos em lei.

### 4.3. DIREITO PERPÉTUO

A propriedade é um direito perpétuo, não se extinguindo pelo não uso. O direito de propriedade permanece enquanto o proprietário existir ou até que ocorra uma transferência válida da propriedade.

### 4.4. DIREITO ELÁSTICO

O direito de propriedade é elástico, podendo ser fragmentado em várias faculdades jurídicas menores. Isso permite a constituição de direitos reais sobre coisa alheia ou direitos reais de garantia, sem que o proprietário perca a titularidade do bem.

#### Exemplos de Propriedade Temporária

- **Propriedade Resolúvel:** Sujeita a uma cláusula resolutiva, como a condição que, se implementada, resolve a propriedade (art. 1359 do Código Civil). Exemplo: Art. 547 do Código Civil.
- **Propriedade Revogável (ad tempus):** Sujeita a algum motivo resolutivo superveniente (art. 1360 do Código Civil). Exemplo: Art. 557 e 563 do CC. Nesse caso, o terceiro não é alcançado pela condição superveniente.

## 5. DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL INVERTIDA OU NO INTERESSE PRIVADO

A desapropriação judicial invertida, prevista no art. 1228, parágrafos 4º e 5º do Código Civil, possibilita que o proprietário tenha sua ação reivindicatória indeferida no mérito caso a situação fática de seu imóvel se enquadre nas hipóteses previstas. Os possuidores podem pedir ao juiz, por meio de pedido contraposto, a fixação de indenização para pagar ao proprietário e ficar com o bem.

#### OBS: Indenização

A indenização deve ser paga pelos possuidores, que não precisam ser pessoas de baixa renda, podendo incluir condomínios de luxo. Caso os possuidores sejam pessoas de baixa renda sem condições de pagar a indenização, o Estado é responsável pelo pagamento, conforme a doutrina (Direito de Moradia) e o Enunciado 308 do CJF.

## ✦ CAPÍTULO 4: USUCAPIÃO

### 1. INTRODUÇÃO

#### 1.1. NATUREZA JURÍDICA

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada, de forma contínua e ininterrupta, com o cumprimento dos requisitos legais. A natureza jurídica da usucapião está vinculada à consolidação da posse e à função social da propriedade.

## 1.2. FUNDAMENTO DA USUCAPIÃO

O fundamento da usucapião reside na necessidade de assegurar a estabilidade das relações jurídicas e a função social da propriedade, permitindo que aquele que exerce a posse prolongada, de forma contínua e sem oposição, possa adquirir a propriedade ou outros direitos reais sobre o bem.

## 1.3. CONCEITO DE USUCAPIÃO

A usucapião é o meio pelo qual a posse de um bem, prolongada por um certo tempo e cumpridos determinados requisitos, converte-se em propriedade ou outro direito real. A usucapião está prevista nos artigos 1238 a 1244 do Código Civil, bem como na Constituição Federal e em leis específicas.

## 2. REQUISITOS GENÉRICOS DA USUCAPIÃO

Os requisitos genéricos da usucapião, conforme o artigo 1238 do Código Civil, são:

- **Posse Ininterrupta e Contínua:** A posse deve ser mantida de forma contínua, sem interrupção.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser exercida sem contestação por parte de terceiros.
- **Animus Domini:** A posse deve ser exercida com a intenção de dono.
- **Tempo Previsto em Lei:** O tempo necessário para a usucapião varia conforme a modalidade, podendo ser reduzido em determinadas circunstâncias (art. 1244 do CC c/c arts. 197, 198 e 199 do CC).
- **Coisa Hábil para Usucapião:** O bem deve ser passível de usucapião, não podendo ser bem público ou terra devoluta não discriminada.

## 3. MODALIDADES DE USUCAPIÃO

### 3.1. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Conforme o artigo 1238 do Código Civil, a usucapião extraordinária exige:

- **Posse Ininterrupta:** A posse deve ser contínua por 15 anos.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser pacífica.
- **Posse com a Intenção de Dono:** *Animus domini*.
- **Bem Hábil:** O bem deve ser passível de usucapião.

#### Usucapião Extraordinária com Função Social

O prazo é reduzido para 10 anos se o possuidor der ao imóvel uma função social, como utilizá-lo para moradia habitual ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo (art. 1238, parágrafo único do CC).

## 3.2. USUCAPIÃO ORDINÁRIO

Conforme o artigo 1242 do Código Civil, a usucapião ordinária exige:

- **Posse Ininterrupta:** A posse deve ser contínua por 10 anos.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser pacífica.
- **Posse com a Intenção de Dono:** *Animus domini*.
- **Bem Hábil:** O bem deve ser passível de usucapião.
- **Requisitos Especiais:** Justo título e boa-fé.

#### Usucapião Ordinário para Moradia

O prazo é reduzido para 5 anos se o possuidor tiver adquirido onerosamente o bem, houver cancelamento da transcrição no RGI, e o imóvel for usado para moradia ou tenha investimentos de interesse social ou econômico (art. 1242, parágrafo único do CC).

## 3.3. USUCAPIÃO TABULAR (CONVALESCENÇA REGISTRAL)

Prevista no art. 214, § 5º, da Lei 6.015/73, permite que o réu em uma ação de invalidade de registro alegue usucapião. O juiz, na mesma sentença que reconhece a invalidade do registro, pode declarar a ocorrência de usucapião, concedendo ao réu a propriedade do bem.

## 3.4. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (PRO MORADIA)

Conforme o art. 1240 do Código Civil, a usucapião especial urbana exige:

- **Posse Ininterrupta:** A posse deve ser contínua por 5 anos.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser pacífica.
- **Posse com a Intenção de Dono:** *Animus domini*.
- **Bem Hábil:** O bem deve ser passível de usucapião.
- **Requisitos Especiais:** A área total do imóvel não deve ultrapassar 250 m<sup>2</sup>, e a posse deve ser para moradia própria ou da família.

## 3.5. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL (PRO LABORE)

Conforme o art. 1239 do Código Civil, a usucapião especial rural exige:

- **Posse Ininterrupta:** A posse deve ser contínua por 5 anos.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser pacífica.
- **Posse com a Intenção de Dono:** *Animus domini*.
- **Requisitos Especiais:** Área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, função social da

posse (terra produtiva pelo trabalho do possuidor ou de sua família), e o possuidor não deve ter outro imóvel rural ou urbano.

### 3.6. USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR (PRO-FAMÍLIA OU CONJUGAL)

Conforme o art. 1240-A, § 1º do Código Civil (Lei 12.424/2011), a usucapião por abandono de lar exige:

- **Posse Ininterrupta:** A posse deve ser contínua por 2 anos.
- **Posse sem Oposição:** A posse deve ser pacífica.
- **Posse com Exclusividade:** A posse deve ser exclusiva.
- **Bem Hável:** O bem deve ser passível de usucapião.
- **Requisitos Especiais:** Imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> cuja propriedade seja compartilhada com ex-cônjuge ou companheiro, utilizado como moradia e o possuidor não deve ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Deve haver abandono do lar pelo cônjuge.

## ✦ CAPÍTULO 6: DIREITOS REAIS DE VIZINHANÇA

### 1. CONCEITO

Os Direitos de Vizinhança são previsões legais que regulamentam a relação social e jurídica existente entre os titulares de direito real sobre imóveis próximos. A proximidade entre propriedades frequentemente gera conflitos e problemas que exigem solução jurídica.

#### 1.1. FINALIDADE

A finalidade dos direitos de vizinhança é preservar a função social da propriedade e a harmonia entre vizinhos, permitindo o uso e fruição mais amplo possível dos imóveis, desde que não perturbe a saúde, o sossego e a segurança dos vizinhos.

#### 1.2. NATUREZA JURÍDICA

Os direitos de vizinhança têm natureza jurídica de obrigação *propter rem*, ou seja, vinculam-se ao imóvel e são assumidos por quem quer que esteja em sua posse.

#### 1.3. PROPRIEDADE VIZINHA

A regulamentação dos direitos de vizinhança abrange todos os prédios vizinhos, não se restringindo apenas aos prédios confinantes.

### 2. USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Conforme o art. 1277 do Código Civil, a propriedade sofre limitações constitucionais, infraconstitu-

cionais e contratuais. O uso anormal da propriedade é aquele que excede os limites da função social da propriedade, configurando abuso de direito (art. 1277 c/c art. 187 e 1228 do CC).

### 2.1. DIREITO DE FAZER CESSAR INTERFERÊNCIAS

O proprietário ou possuidor tem o direito de fazer cessar interferências que coloquem em risco a segurança, a saúde ou o sossego, conforme o art. 1277 do Código Civil.

#### Interferências (3S)

- **Segurança:** Refere-se à integridade física dos moradores.
- **Sossego:** Relacionado ao direito ao repouso, afetado por ruídos excessivos.
- **Saúde:** Ligado ao risco de disseminação de patologias na vizinhança.

### 2.2. CRITÉRIOS AFERIDORES DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

O parágrafo único do art. 1277 do Código Civil, juntamente com a doutrina, propõe critérios para aferir o uso anormal da propriedade:

- **Razoabilidade:** Uso deve ser razoável e adequado.
- **Tolerabilidade:** Uso deve ser tolerável pelos vizinhos.
- **Anterioridade:** O uso anterior do imóvel deve ser considerado (art. 1.279 do CC).
- **Vocação da Área:** A destinação da área onde o imóvel está localizado deve ser respeitada, conforme o plano diretor e o Estatuto da Cidade (art. 39 da Lei 10.257/01).

Se o interesse público justificar a manutenção da interferência, os prejudicados devem ser indenizados adequadamente, conforme o art. 1.278 do Código Civil.

### 3. ÁRVORES LIMÍTROFES

#### 3.1. CONDOMÍNIO

Árvores que nascem em zonas limítrofes entre propriedades diversas são tratadas pelo art. 1.282 do Código Civil:

- Ambos os proprietários devem concorrer para a manutenção da árvore.
- Ambos têm direito igual aos frutos, não podendo derrubá-la ou colher os frutos isoladamente.

#### 3.2. PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Conforme o art. 1.283 do Código Civil:

- **Frutos Pendentes:** Pertencem ao proprietário da árvore, mesmo que os galhos invadam o terreno vizinho.
- **Frutos Caídos:** Pertencem ao vizinho onde caírem, conforme o art. 1.284 do Código Civil.

#### Observação:

Se os frutos caírem em terreno público, são considerados *res nullius* ou *res derelicta*, podendo ser apropriados por qualquer pessoa sem configurar ilícito penal.

## 4. PASSAGEM FORÇADA

### 4.1. CONCEITO

A passagem forçada, conforme o art. 1285 do Código Civil, é o direito dos proprietários de prédios encravados (sem acesso à rua, nascente ou porto) de passarem pelo imóvel vizinho para acessar tais logradouros.

### 4.2. FUNDAMENTO

O fundamento da passagem forçada é a função social da propriedade, prevista nos artigos 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal. Sem a passagem, a propriedade encravada não teria função social adequada.

### 4.3. ALARGAMENTO DO CONCEITO DE IMÓVEL ENCRAVADO

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que o direito de passagem forçada também é garantido quando o acesso à via pública é insuficiente ou inadequado (REsp 316336 e enunciado 88 do CJF).

**OBS: Proteção Possessória** – A passagem forçada merece toda a proteção possessória inerente aos direitos reais que envolvem posse.

## ✦ CAPÍTULO 7: CONDOMÍNIO

### 1. CONCEITO DE CONDOMÍNIO

O condomínio é definido como o exercício do mesmo direito de propriedade por duas ou mais pessoas. Esse conceito abrange a ideia de que várias pessoas podem ser proprietárias de uma única coisa, compartilhando os direitos e deveres sobre ela. É uma forma de copropriedade onde as decisões e responsabilidades são coletivas.

## 2. ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO DO CÓDIGO CIVIL

### 2.1. CONDOMÍNIO TRADICIONAL (OU GERAL OU COMUM)

Este tipo de condomínio é conhecido como copropriedade e está regulamentado nos artigos

1.314 a 1.330 do Código Civil. Pode ser subdividido em:

- **Condomínio Comum Voluntário:** Exemplificado pelo regime de bens do casamento e da união estável, onde os bens são compartilhados de forma voluntária entre os cônjuges ou parceiros.
- **Condomínio Comum Legal:**
  - o **Fortuito (Aleatório):** Exemplo típico é a sucessão hereditária, onde os herdeiros tornam-se coproprietários dos bens do falecido.
  - o **Forçado ou Necessário:** Inclui situações em que a copropriedade é obrigatória, como muros, cercas, valas e paredes divisórias entre propriedades vizinhas (arts. 1327 a 1330 do CC).

### 2.2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Regulamentado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e pela Lei 4591/64 (Lei de Incorporações e Condomínios), o condomínio edilício possui características específicas.

#### 2.2.1. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- **Partes Comuns e Partes Exclusivas:** No condomínio edilício, é obrigatória a presença de áreas de uso comum e áreas de uso exclusivo. As áreas comuns incluem elevadores, corredores e áreas de lazer, enquanto as áreas exclusivas são as unidades autônomas, como apartamentos.
- **Liberdade de Disposição da Coisa Exclusiva:** O proprietário pode dispor livremente de sua unidade autônoma, não havendo necessidade de ofertar aos demais condôminos em preferência.
- **Formalidades e Solenidades:** O condomínio edilício é extremamente solene, exigindo uma convenção, assembleia anual, eleição formal e prestação de contas. A convenção é o documento principal que regula a vida condominial, estabelecendo direitos e deveres dos condôminos, bem como a administração do condomínio.

### 2.3. CONDOMÍNIO EM LOTES

Previsto no art. 1358-A do Código Civil, o condomínio em lotes permite a divisão de um terreno em lotes autônomos, cada um com sua fração ideal de terreno e partes comuns.

### 2.4. CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Regulamentado pelos artigos 1358-B a 1358-U do Código Civil, a multipropriedade permite que várias pessoas sejam proprietárias de um imóvel, cada uma com direito a usá-lo por um período determinado.

### 3. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

O condomínio não detém personalidade jurídica, sendo um ente despersonalizado. Os titulares de direitos e deveres são os condôminos. Não há o principal substrato de uma pessoa jurídica – a *affectio societatis*. O síndico representa o condomínio e tem legitimidade para a prática de negócios jurídicos e para estar em juízo.

### 4. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

#### 4.1. ATO DE CRIAÇÃO OU ATO DE INSTITUIÇÃO

Conforme o art. 1.332 do Código Civil, o condomínio edilício se institui por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Este ato deve incluir:

- **Discriminação e Individualização das Unidades de Propriedade Exclusiva:** As unidades devem ser claramente definidas e separadas umas das outras e das partes comuns.
- **Determinação da Fração Ideal:** Cada unidade deve ter uma fração ideal atribuída em relação ao terreno e partes comuns.
- **Fim a que as Unidades se Destinam:** Deve ser especificado o uso das unidades, como residencial, comercial, entre outros.

#### 4.2. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A convenção do condomínio, conforme o art. 1.334 do Código Civil, é a norma principal que define quem vai administrar o condomínio, critérios de reajuste da taxa condominial, entre outros aspectos. A convenção só pode ser aprovada e modificada por maioria de 2/3 dos condôminos.

##### Matérias Obrigatórias da Convenção do Condomínio

A convenção deve incluir as matérias obrigatórias listadas no art. 1.334 do Código Civil, como regras sobre administração, utilização das áreas comuns, e responsabilidades dos condôminos.

#### 4.3. REGIMENTO INTERNO

O regimento interno trata de questões práticas do condomínio, como o horário de funcionamento de áreas comuns, regras de convivência, e uso das instalações do condomínio.

### 5. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E AIRBNB

O STJ entende que deve haver expressa autorização na convenção de condomínio ou ao menos autorização pelo voto de 2/3 dos condôminos em assembleia para a disponibilização de áreas exclusi-

vas em sites de hospedagem atípica como Airbnb e semelhantes.

Conforme decisão do Egrégio Tribunal, esta proibição visa preservar o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos, evitando a alta rotatividade de pessoas estranhas.

A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo (que tem natureza jurídica de contrato de hospedagem atípica), caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio. A alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade pode afetar negativamente o sossego, a salubridade e a segurança do condomínio.

## ✦ CAPÍTULO 8: DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA

### 1. INTRODUÇÃO

Os direitos reais sobre coisa alheia são direitos que conferem ao titular um poder jurídico sobre uma coisa que pertence a outra pessoa. Esses direitos podem ser de uso e fruição, de aquisição ou de garantia. São regulamentados pelo Código Civil e por leis específicas, e desempenham um papel fundamental na organização jurídica da propriedade e da posse.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA

Os direitos reais sobre coisa alheia podem ser classificados em três categorias principais:

#### 2.1. DIREITOS REAIS DE USO E FRUIÇÃO

Esses direitos permitem ao titular usar e fruir de uma coisa que pertence a outra pessoa. Incluem:

- **Superfície:** Direito de usar o solo alheio para construção, plantio ou outra utilização.
- **Servidão:** Direito real que limita a propriedade de um imóvel em benefício de outro.
- **Usufruto:** Direito de usar e perceber os frutos de uma coisa alheia.
- **Uso:** Direito de usar uma coisa alheia de forma limitada.
- **Habitação:** Direito de morar em uma casa alheia.
- **Direito de Laje:** Direito de construir em cima de edificação já existente.
- **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** Direito concedido pelo poder público para uso de terreno urbano para moradia.

- **Concessão de Direito Real de Uso:** Direito concedido pelo poder público para uso de terreno, geralmente para projetos de interesse social.

## 2.2. DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

Esses direitos conferem ao titular a expectativa de adquirir a propriedade de uma coisa. Incluem:

- **Direito do Promitente Comprador:** Direito de quem prometeu comprar um imóvel mediante contrato preliminar.
- **Direito do Devedor Fiduciante:** Direito do devedor que transfere a propriedade fiduciária de um bem como garantia de dívida.

## 2.3. DIREITOS REAIS DE GARANTIA

Esses direitos servem como garantia para o cumprimento de obrigações. Incluem:

- **Penhor:** Direito real sobre coisa móvel dada em garantia.
- **Hipoteca:** Direito real sobre coisa imóvel dada em garantia.
- **Anticrese:** Direito de o credor receber os frutos e rendimentos de um imóvel em pagamento da dívida.
- **Alienação Fiduciária em Garantia:** Direito real de garantia onde a propriedade do bem é transferida ao credor até o cumprimento da obrigação.

## 3. DIREITOS REAIS DE USO E FRUIÇÃO

### 3.1. SUPERFÍCIE

O direito de superfície permite que o superficiário utilize o solo de um imóvel alheio para construção, plantio ou outra utilização, conforme os termos do contrato. Este direito é regulamentado pelos artigos 1.369 a 1.377 do Código Civil.

### 3.2. SERVIDÃO

A servidão é um direito real em virtude do qual a propriedade sobre determinado imóvel (prédio serviente) perde certos atributos dominiais em favor da propriedade imobiliária de outro titular (prédio dominante), tornando-a mais útil ou agradável. É regulamentada pelos artigos 1.378 a 1.389 do Código Civil.

**Distinção entre Servidão Predial e Passagem Forçada**

- **Servidão Predial:** Direito real sobre coisa alheia que decorre da voluntariedade do instituidor ou da ocorrência de usucapião. Necessita de registro no RGI para ter eficácia erga omnes.
- **Passagem Forçada:** Direito de vizinhança que assiste aos proprietários de prédios encravados, sem acesso à rua, nascente ou porto. Decorre da

lei e não necessita de registro para ser exercida (art. 1285 do Código Civil).

### 3.3. USUFRUTO

O usufruto confere ao usufrutuário o direito de usar e perceber os frutos de uma coisa alheia, enquanto o proprietário conserva a titularidade. Regulamentado pelos artigos 1.390 a 1.411 do Código Civil, o usufruto pode ser vitalício ou temporário.

### 3.4. USO

O direito de uso permite que o usuário utilize a coisa alheia de forma limitada, apenas para suas necessidades e de sua família, conforme os artigos 1.412 a 1.415 do Código Civil.

### 3.5. HABITAÇÃO

O direito de habitação permite que o titular utilize uma casa alheia exclusivamente para moradia própria e de sua família. Este direito é inalienável e irrenunciável, conforme o artigo 1.414 do Código Civil.

### 3.6. DIREITO DE LAJE

O direito de laje é a faculdade de construir sobre edificação já existente, criando uma unidade autônoma. Regulamentado pelos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, este direito visa regularizar construções informais e promover a função social da propriedade.

### 3.7. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Concedido pelo poder público, este direito permite a utilização de terreno urbano para moradia, visando regularizar ocupações irregulares e atender à função social da propriedade.

### 3.8. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Também concedido pelo poder público, este direito permite o uso de terreno para projetos de interesse social, como habitação de interesse social, equipamentos comunitários, entre outros.

## 4. DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

### 4.1. DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

O direito do promitente comprador é a expectativa de adquirir a propriedade de um imóvel mediante contrato preliminar de compra e venda, registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Este direito é protegido pela Lei 6.766/79 e pelo Código Civil.

## 4.2. DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE

O direito do devedor fiduciante decorre da alienação fiduciária, onde o devedor transfere a propriedade fiduciária de um bem ao credor como garantia de dívida, conservando a posse direta do bem até o cumprimento da obrigação. Regulamentado pela Lei 9.514/97 e pelo Código Civil.

## ✦ CAPÍTULO 9: DIREITOS REAIS DE GARANTIA

### 1. INTRODUÇÃO

Os direitos reais de garantia são instrumentos jurídicos que asseguram ao credor o cumprimento de uma obrigação, vinculando determinados bens do devedor ou de terceiros à satisfação do crédito. Esses direitos têm origem histórica na evolução do tratamento das dívidas e na necessidade de proteção dos credores.

#### 1.1. HISTÓRICO

Na antiguidade, a Lei das XII Tábuas previa a sujeição corporal do devedor, permitindo penas severas como a escravidão, morte e esartejamento em caso de inadimplência. Com o tempo, essa prática foi substituída pela sujeição patrimonial, onde o patrimônio do devedor passou a responder pelas obrigações.

- **Lex Poetelia Papira (326 a.C.):** Esta lei marcou a transição, estabelecendo que o patrimônio do devedor, e não seu corpo, responderia pelas dívidas. No Código Civil atual, essa ideia está refletida no art. 391, que dispõe sobre a responsabilidade patrimonial, e é complementada pelo art. 789 do CPC/15, que especifica que nem todo o patrimônio pode ser comprometido.

#### 1.2. GARANTIAS PESSOAIS E REAIS

- **Garantias Pessoais:** Incluem a fiança e o aval, onde um terceiro se compromete a cumprir a obrigação caso o devedor principal não o faça.
- **Garantias Reais:** Incluem o penhor, hipoteca, anticrese e a alienação fiduciária em garantia. Estes direitos vinculam bens específicos ao cumprimento da obrigação, proporcionando maior segurança ao credor.

## 2. CONCEITO DE DIREITO REAL DE GARANTIA

Os direitos reais de garantia conferem ao credor um poder jurídico sobre uma coisa móvel ou imóvel do devedor ou de um terceiro, com a finalidade de assegurar o adimplemento da obrigação. Em caso de inadimplência, o credor pode executar a garantia para satisfazer seu crédito.

## 2.1. TIPOS DE DIREITOS REAIS DE GARANTIA

### Direitos Reais de Garantia Sobre Coisa Alheia

- **Penhor (arts. 1431 – 1472 do CC):** É a entrega de um bem móvel ao credor como garantia de uma dívida.
- **Hipoteca (arts. 1473 – 1505 do CC):** É a vinculação de um bem imóvel como garantia, sem que o devedor perca a posse do bem.
- **Anticrese (arts. 1506 – 1510 do CC):** O credor tem o direito de usar os frutos e rendimentos do bem imóvel dado em garantia.

### Direitos Reais Sobre Coisa Própria

- **Alienação Fiduciária em Garantia (art. 1361 do CC e Decreto-Lei 911/69):** O devedor transfere a propriedade do bem ao credor, mantendo a posse direta, até o cumprimento da obrigação.

## 3. EFEITOS JURÍDICOS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA

### 3.1. ADERÊNCIA, SEQUELA E AMBULATORIEDADE

- **Aderência:** A coisa fica vinculada ou afetada ao cumprimento da obrigação, conforme o art. 1419 do Código Civil.
- **Sequela:** O credor pode perseguir o bem onde quer que ele esteja para satisfazer seu crédito, mantendo o direito de regresso.
- **Ambulatoriedade:** O ônus real acompanha o bem, mesmo que este seja alienado, ou seja, o gravame “caminha” com o bem.

### 3.2. PREFERÊNCIA

Os direitos reais de garantia asseguram ao credor uma posição preferencial na ordem de pagamento em caso de execução coletiva, conforme o art. 1422 do Código Civil. Isso significa que o credor hipotecário ou pignoratício recebe antes dos credores quirográficos.

- **Anticrese:** O credor pode reter o bem e continuar usufruindo dos seus frutos até a satisfação da dívida, conforme o art. 1423 do Código Civil.

## 4. PREFERÊNCIA DE QUOTAS CONDOMINIAIS

As quotas condominiais têm preferência sobre o crédito hipotecário, conforme a Súmula 478 do STJ. Em uma execução de crédito relativo a quotas condominiais, o condomínio recebe antes que o credor hipotecário.

## 5. EFEITOS JURÍDICOS DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA

### 5.1. ADERÊNCIA, SEQUELA E AMBULATORIEDADE

- **Aderência:** A coisa fica vinculada ou afetada ao cumprimento da obrigação, conforme o art. 1419 do Código Civil. Isso significa que o bem dado em garantia permanece atrelado ao cumprimento da dívida, independentemente de quem seja o proprietário atual do bem.
- **Sequela:** O direito de sequela permite ao credor perseguir o bem onde quer que ele esteja para satisfazer seu crédito. Este direito é essencial para garantir que o credor não perca seu direito sobre a coisa, mesmo que ela seja transferida a terceiros. Isso se aplica, por exemplo, em casos de hipoteca, onde o credor pode executar a dívida sobre o imóvel, mesmo que este tenha sido vendido a outra pessoa.
- **Ambulatoriedade:** Este princípio significa que o ônus real acompanha o bem, mesmo que este seja alienado. Ou seja, o gravame permanece com o bem, independentemente das mudanças de propriedade. Por exemplo, se um imóvel hipotecado é vendido, a hipoteca continua a existir sobre o imóvel, obrigando o novo proprietário a respeitá-la.

### 5.2. PREFERÊNCIA

Os direitos reais de garantia conferem ao credor uma posição preferencial na ordem de pagamento em caso de execução coletiva, conforme o art. 1422 do Código Civil. Isso significa que o credor hipotecário ou pignoratício tem prioridade sobre os credores quirografários (aqueles que não têm garantia real) na satisfação do seu crédito.

- **Anticrese:** No caso da anticrese, o credor pode reter o bem e continuar usufruindo dos seus frutos até a satisfação da dívida, conforme o art. 1423 do Código Civil. Isso proporciona ao credor uma forma de pagamento da dívida através dos rendimentos gerados pelo próprio bem dado em garantia.

#### Preferência de Quotas Condominiais

Em regra, o credor hipotecário recebe com preferência sobre outros créditos. No entanto, se a execução for de quota condominial, o condomínio recebe antes do credor hipotecário. Isso se deve à necessidade de manutenção das áreas comuns e dos serviços do condomínio, que beneficiam todos os condôminos, incluindo aqueles que possuem unidades hipotecadas.

- **Súmula 478 do STJ:** “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem prefe-

rência sobre o hipotecário.” Essa súmula reforça a prioridade das quotas condominiais sobre outros créditos, incluindo os garantidos por hipoteca. O objetivo é garantir a continuidade dos serviços e a manutenção adequada do condomínio, evitando prejuízos para todos os condôminos.

## 6. DIREITOS REAIS DE GARANTIA ESPECÍFICOS

### 6.1. PENHOR

O penhor é um direito real de garantia sobre coisa móvel, onde o devedor entrega o bem ao credor como garantia de uma dívida. A posse do bem é transferida ao credor, que pode mantê-lo até o cumprimento da obrigação. O penhor pode ser convencional, legal ou judicial, conforme disposto nos artigos 1431 a 1472 do Código Civil.

#### Tipos de Penhor

- **Penhor Rural:** Destinado a garantir dívidas relacionadas à atividade agrícola, podendo incluir colheitas futuras, máquinas e equipamentos agrícolas.
- **Penhor Industrial:** Garante dívidas ligadas à atividade industrial, podendo incluir matérias-primas, produtos acabados e maquinário.
- **Penhor Mercantil:** Utilizado no comércio, pode incluir mercadorias, títulos de crédito e outros ativos comerciais.
- **Penhor Civil:** Aplicável a situações diversas, como penhor de jóias, veículos e outros bens móveis.

### 6.2. HIPOTECA

A hipoteca é um direito real de garantia sobre coisa imóvel, que permanece na posse do devedor, mas assegura ao credor o pagamento de uma dívida. A hipoteca deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para produzir efeitos contra terceiros. Ela é amplamente utilizada em financiamentos imobiliários, permitindo que o devedor utilize o imóvel como garantia sem perder a posse. Regulamentada pelos artigos 1473 a 1505 do Código Civil, a hipoteca pode ser convencional, legal ou judicial.

- **Hipoteca Convencional** – Constituída por contrato entre as partes, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para ter eficácia contra terceiros.
- **Hipoteca Legal** – Resulta de disposição legal que impõe a hipoteca para garantir determinados créditos, como os alimentos devidos a menores.
- **Hipoteca Judicial** – Decorre de sentença judicial que determina a constituição de hipoteca para garantir a execução de determinada obrigação.

### 6.3. ANTICRESE

A anticrese é um direito real de garantia sobre bem imóvel, onde o credor tem o direito de receber os frutos e rendimentos do imóvel em pagamento da dívida. Este direito exige que o credor mantenha e administre o imóvel, sendo responsável por suas despesas e manutenção. Regulamentada pelos artigos 1506 a 1510 do Código Civil, a anticrese proporciona ao credor uma fonte contínua de pagamento, enquanto mantém o devedor em posição de retomar a posse plena do imóvel após a quitação da dívida.

### 6.4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

A alienação fiduciária em garantia é um direito real onde a propriedade do bem é transferida ao credor até o cumprimento da obrigação, mantendo o devedor a posse direta do bem. Este instituto é amplamente utilizado em financiamentos de bens móveis e imóveis, proporcionando ao credor maior segurança jurídica e facilitando a execução da garantia em caso de inadimplência. Regulamentada pela Lei 9.514/97 e pelo Código Civil, a alienação fiduciária é especialmente útil para garantir a rápida recuperação do crédito, com procedimentos simplificados para a retomada do bem.

#### Procedimentos da Alienação Fiduciária

- **Constituição da Propriedade Fiduciária:** O devedor aliena fiduciariamente o bem ao credor, mantendo a posse direta enquanto cumpre as obrigações do contrato.
- **Inadimplência e Consolidação da Propriedade:** Em caso de inadimplência, o credor pode conso-

lidar a propriedade plena do bem, seguindo procedimentos específicos previstos na legislação, como notificações e prazos de cura da dívida.

- **Leilão Extrajudicial:** Se a dívida não for quitada, o bem pode ser levado a leilão extrajudicial, com o valor obtido utilizado para quitar a dívida. Eventual saldo remanescente deve ser devolvido ao devedor.

## ◎ PARTE VI – RESPONSABILIDADE CIVIL

### ✦ CAPÍTULO 1: NOÇÕES GERAIS DE RESPONSABILIDADE CIVIL

#### 1. INTRODUÇÃO

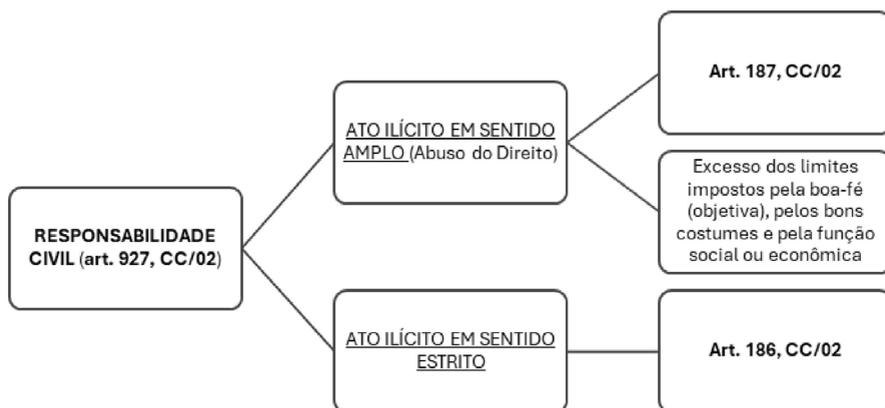
O ato ilícito é um conceito amplo, que abrange tanto o ato ilícito em sentido estrito, previsto no art. 186 do Código Civil de 2002 (CC/02), quanto o ato ilícito em sentido amplo, também conhecido como abuso do direito, previsto no art. 187 do CC/02.

Seja o ato ilícito em sentido estrito, seja o abuso do direito, ambos geram o dever de indenizar quando causam dano a outrem. As disposições dos arts. 186 e 187, CC/02, juntamente com o art. 927, CC/02, fundamentam essa obrigação de reparação.

Para este estudo, vamos focar na responsabilidade civil derivada do ato ilícito em sentido estrito.

#### 2. TIPOS DE RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil pode ser classificada em subjetiva e objetiva:



#### 2.1. RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA

A responsabilidade civil subjetiva é fundamentada na culpa. Isso significa que, para haver responsabilidade, é necessário que se demonstre que o causador do dano agiu com dolo (intenção de causar

o dano) ou com culpa (negligência, imprudência ou imperícia). A culpa, nesse sentido, é ampla e inclui tanto a intenção (dolo) quanto a falta de cuidado (culpa stricto sensu) (art. 186, CC/02).

## 2.2. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA

A responsabilidade civil objetiva baseia-se no risco, dispensando a necessidade de comprovação de culpa. O simples fato de a conduta ter causado o dano já é suficiente para gerar a responsabilidade de indenizar. A responsabilidade objetiva deve estar expressamente prevista em lei, que determina as situações específicas em que se aplica (exemplo: “responde independentemente de culpa...”) (art. 927, parágrafo único, CC/02).

## 3. NATUREZAS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Tanto a responsabilidade civil subjetiva quanto a objetiva podem ter duas naturezas distintas: contratual e extracontratual.

### 3.1. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

A responsabilidade contratual ocorre quando há descumprimento de cláusulas contratuais, resultando em inadimplemento que cause dano a uma das partes. Nem todo inadimplemento contratual gera automaticamente responsabilidade civil, mas apenas aquele que resulta em prejuízos. Quando isso ocorre, a obrigação inadimplida se resolve em perdas e danos, caracterizando a responsabilidade civil contratual (art. 389, CC/02).

### 3.2. RESPONSABILIDADE EXTRA-CONTRATUAL (AQUILIANA)

A responsabilidade extracontratual, ou aquiliana, não está relacionada a um contrato entre as partes. Ela surge da violação de um dever geral de não causar dano a outrem. Quando alguém causa dano a outra pessoa, violando esse dever, surge a obrigação de indenizar, configurando a responsabilidade civil extracontratual (art. 927, CC/02).

## 4. EXEMPLOS PRÁTICOS

### Exemplo 1: Dirigindo em Alta Velocidade

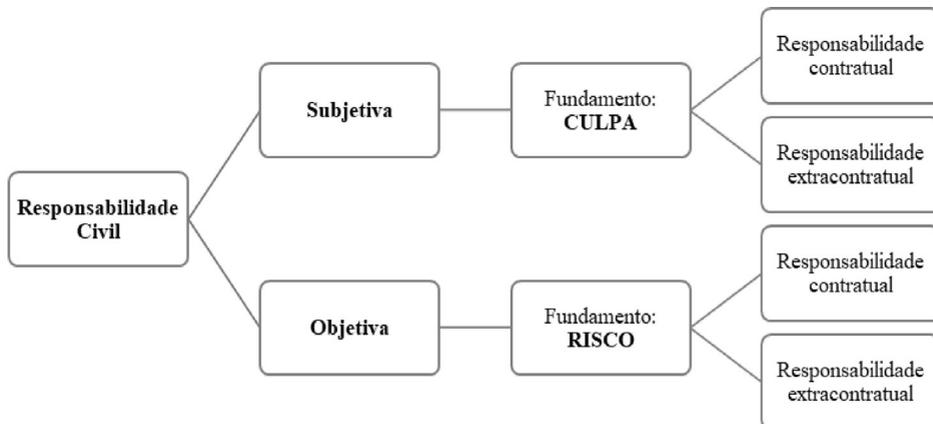
Imagine que Roberto está dirigindo um carro em alta velocidade, embriagado e usando o celular. Ele perde o controle do veículo, capota e atropela quatro pessoas que estavam na calçada, resultando em suas mortes. Neste caso, Roberto será responsável civilmente pelas mortes das vítimas?

Sim, Roberto será responsável. Esta responsabilidade é subjetiva ou objetiva? Ela é subjetiva, pois não há nenhuma disposição legal que preveja responsabilidade objetiva para acidentes automobilísticos nessas circunstâncias. A responsabilidade aqui é subjetiva porque a conduta de Roberto, ao dirigir embriagado e imprudentemente, caracteriza comportamento culposos (arts. 186 e 187, CC/02). Além disso, essa responsabilidade é extracontratual, uma vez que não havia relação jurídica prévia entre Roberto e as vítimas (art. 927, CC/02).

### Exemplo 2: Responsabilidade do Empregador

Considere que Roberto, ainda dirigindo embriagado e em alta velocidade, estava a caminho de buscar sua chefe no aeroporto. Ele causa um acidente e mata quatro pedestres. A chefe de Roberto, que não estava no carro no momento do acidente, será responsável pelos danos causados às vítimas?

Sim, a chefe de Roberto será responsável. Isso porque a responsabilidade civil aqui é objetiva. Mesmo que a chefe prove que escolheu Roberto como motorista por ser o mais qualificado, com ótimas referências e sem histórico de multas, ela não se exime da responsabilidade. Sua responsabilidade é objetiva, conforme os artigos 932 e 933 do CC/02, que estabelecem a responsabilidade do empregador pelos atos de seus empregados. Essa responsabilidade objetiva continua sendo extracontratual, pois, apesar de existir um contrato de trabalho entre a chefe e Roberto, a análise da conduta se refere à relação de Roberto com as vítimas, com as quais não havia vínculo contratual. A chefe indenizará as vítimas, mas terá direito de regresso contra Roberto, que responderá subjetivamente.



## 5. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA

Agora vamos abordar as principais hipóteses de responsabilidade civil objetiva previstas na lei e frequentemente exigidas em provas de concurso.

### 5.1. ABUSO DO DIREITO

Conforme o art. 187 do CC/02, o abuso do direito configura-se quando alguém exerce um direito excedendo os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, causando dano a outrem. A responsabilidade pelo abuso do direito é objetiva, ou seja, não é necessário comprovar que o indivíduo agiu com imprudência ou dolo. Basta demonstrar que houve um exercício abusivo do direito que resultou em dano.

### 5.2. DANOS CAUSADOS POR PRODUTOS

De acordo com o art. 931 do CC/02, o fabricante é responsável pelos danos que seus produtos causarem, tanto em relações consumeristas quanto em relações não consumeristas. Isso significa que, independentemente de culpa, o fabricante deve indenizar pelos danos decorrentes de defeitos ou falhas em seus produtos.

### 5.3. RESPONSABILIDADE POR FATO DE TERCEIRO (FATO DE OUTREM)

Os arts. 932 e 933 do CC/02 estabelecem que certas pessoas respondem pelos atos de terceiros. Por exemplo, os empregadores são responsáveis pelos atos de seus empregados, e os pais respondem pelos atos de seus filhos menores. Essa responsabilidade é objetiva, ou seja, independe de culpa. No caso das relações de trabalho, o empregador, após pagar a indenização, pode exercer o direito de regresso contra o empregado que causou o dano (art. 934 do CC/02).

### 5.4. RESPONSABILIDADE PELO FATO DA COISA OU DO ANIMAL

Conforme os arts. 936, 937 e 939 do CC/02, o proprietário ou detentor de coisas ou animais que causem danos a terceiros é objetivamente responsável. Exemplos incluem objetos que caem de edifícios e animais que atacam pessoas. A responsabilidade é objetiva, não sendo relevante que o agente demonstre ter tomado todas as precauções possíveis.

### 5.5. LEIS ESPECIAIS

Além das disposições do Código Civil, existem várias leis especiais que estabelecem responsabilidades objetivas, como:

- Código de Defesa do Consumidor (CDC)
- Legislação ambiental

- Legislação do DPVAT (seguro obrigatório de veículos)
- Responsabilidade do Estado (art. 37, §6º, CF/88)
- Decreto 2681/1912 (responsabilidade por acidentes ferroviários)

### 5.6. CLÁUSULA GERAL DE RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA

O art. 927, parágrafo único, do CC/02 estabelece uma cláusula geral de responsabilidade civil objetiva para atividades que, por sua natureza, impliquem riscos para os direitos de outrem. Por exemplo, um caminhão tanque transportando produtos altamente inflamáveis em uma área urbana é uma atividade que, por si só, já é arriscada. Mesmo que o motorista respeite todas as normas de trânsito, o exercício dessa atividade implica responsabilidade objetiva pelos danos causados.

### 6. RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATO ILÍCITO

Embora o ato ilícito seja o principal fundamento da responsabilidade civil, é possível, em casos excepcionais, falar em responsabilidade civil por ato lícito. O Código Civil, no art. 188, elenca as causas de exclusão de ilicitude, como legítima defesa, estado de necessidade e exercício regular de direito. Contudo, se alguém agir em legítima defesa ou estado de necessidade e causar dano a terceiro, ainda assim terá que indenizar os prejuízos, conforme os arts. 932 e 933 do CC/02.

#### Exemplo: Estado de Necessidade

João está dirigindo seu carro quando uma criança de cinco anos corre para o meio da rua. Para evitar atropelar a criança, João desvia o carro para a calçada e acaba colidindo com o muro de uma casa. Nesse caso, o ato de João foi lícito, pois ele agiu em estado de necessidade. No entanto, como o proprietário do muro não contribuiu para a situação de perigo, João deverá indenizar os danos causados, conforme o art. 933 do CC/02. João poderá exercer o direito de regresso contra os responsáveis pela criança que a deixaram atravessar a rua sozinha.

## ✦ CAPÍTULO 2: ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

### 1. COMPORTAMENTO HUMANO

O ato ilícito em seu sentido estrito se refere a ações ou omissões, intencionais ou negligentes, que violam direitos alheios, causando danos materiais e/ou morais (art. 186, CC/02).

Para que haja responsabilidade civil, é necessária uma ação humana voluntária, que pode ser uma

omissão (falta de uma ação que deveria ser tomada) ou uma ação (realização de um ato).

A voluntariedade da ação não implica necessariamente dolo, ou seja, a intenção de causar o dano. A voluntariedade refere-se à realização do ato em si, não à intenção de causar o dano. Assim, atos involuntários, como reflexos, não geram responsabilidade civil devido à ausência de ação humana voluntária.

Observação: Incapazes, sejam absoluta ou relativamente incapazes, geralmente não são responsabilizados civilmente devido à falta de imputabilidade. No entanto, existem exceções.

### 1.1. RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCAPAZ

Embora incapazes geralmente não sejam responsabilizados, há situações em que podem ser responsabilizados de forma subsidiária e subjetiva.

#### Exemplo:

Um adolescente de 15 anos joga um paralelepípedo de uma passarela sobre uma avenida movimentada, causando um acidente que resulta na morte de três motoristas.

Esse adolescente é civilmente responsável pelos danos causados? Em regra, não, pois, sendo absolutamente incapaz (15 anos), é inimputável. Nesse caso, a responsabilidade recai sobre seus pais, tutores ou curadores, que são responsáveis objetivamente pelos atos dos incapazes (art. 932, I, II e art. 933, CC/02). A responsabilidade objetiva aqui significa que os responsáveis não podem alegar que educaram o menor da melhor maneira possível para se eximir da culpa.

Os pais respondem objetivamente pelos atos dos filhos menores que estão sob sua guarda ou companhia (poder familiar), sem direito de regresso contra eles (art. 934, in fine, CC/02). Os filhos, no entanto, devem ter agido com culpa.

Se os pais do menor que causou o acidente fossem separados, com o pai vendo o filho apenas em finais de semana alternados, ele também seria responsável? Sim, o pai ainda responde porque mantém a autoridade sobre o filho, independentemente de não residir com ele (a responsabilidade só seria afastada se o pai estivesse efetivamente afastado do filho por um longo período, como mais de um ano sem contato).

Neste caso, ambos os pais do menor respondem objetivamente pelos danos causados. No entanto, o menor pode ser chamado a responder subsidiariamente, caso os bens dos pais sejam insuficientes para cobrir a indenização (art. 928, CC/02).

#### Jurisprudência:

A mãe que, à época do acidente provocado por seu filho menor, residia permanentemente em local distinto do menor – sobre quem apenas o pai exercia

autoridade de fato – não pode ser responsabilizada pela reparação civil decorrente do ato ilícito, mesmo mantendo o poder familiar (STJ. 3ª Turma. REsp 1.232.011-SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 17/12/2015).

#### Conclusão:

A responsabilidade civil dos incapazes, em regra, não existe, sendo os inimputáveis não responsabilizados. Contudo, pode haver responsabilidade (subjetiva) do incapaz, que será subsidiária, mitigada, condicionada e equitativa, conforme o art. 928, CC/02.

- **Subsidiária:** Ocorre quando os genitores não têm meios para ressarcir a vítima.
- **Mitigada/condicional:** Não pode ultrapassar o limite humanitário do patrimônio mínimo do menor.
- **Equitativa:** A indenização deve ser justa, sem privar o menor do mínimo necessário para uma sobrevivência digna (não se aplica a regra do art. 944, CC/02, que fixa a indenização de modo que não prive o menor, e nem aqueles que dele dependem, do seu sustento).

#### Jurisprudência:

A responsabilidade civil do incapaz pela reparação dos danos é subsidiária, condicional, mitigada e equitativa. Os incapazes (ex: filhos menores), quando causam prejuízos, têm responsabilidade subsidiária, condicional, mitigada e equitativa (art. 928, CC/02). A responsabilidade dos pais será substitutiva, exclusiva e não solidária (STJ. 4ª Turma. REsp 1.436.401-MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/2/2017).

Uma vítima de ato ilícito praticado por menor pode processar apenas o pai, sem incluir o adolescente como réu. Não há litisconsórcio necessário entre o genitor responsável pela reparação (art. 932, I, CC/02) e o menor causador do dano. No entanto, a ação pode ser proposta contra ambos, formando litisconsórcio facultativo e simples (STJ. 4ª Turma. REsp 1.436.401-MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/2/2017).

#### Exemplo:

Lucas, de 15 anos, estava brincando com a arma de fogo de seu pai e, por imprudência, acertou um tiro em Vítor, que sobreviveu, mas ficou ferido. Vítor processou João, pai de Lucas, por danos morais e materiais. Vítor não precisava incluir Lucas como réu na ação, mas poderia fazê-lo, formando litisconsórcio facultativo e simples.

### 1.2. RESPONSABILIDADE CIVIL DO MENOR CAPAZ (EMANCIPADOS)

Os menores de 16 a 18 anos podem ser emancipados pelos pais (emancipação voluntária). Se um jovem de 16 anos emancipado comete um ato ilícito,