

# Direitos Reais

## O Instituto da Posse

ADRIANA COSTA DOS SANTOS<sup>1</sup>

Os direitos reais se diferenciam dos direitos obrigacionais em muitos aspectos. Os primeiros estão definidos em lei. Têm como objeto sempre uma coisa que pode ser corpórea ou incorpórea. Já nos direitos obrigacionais o objeto é sempre uma prestação. Nos direitos obrigacionais há sempre um credor e um devedor. No direito real há o titular desse direito e, de outro lado, a sociedade. Os direitos reais têm natureza de direito absoluto.

Já no campo dos direitos obrigacionais a exigibilidade é em face do devedor que está vinculado à relação obrigacional. O titular do direito real não necessita de ninguém para exercer os direitos advindos da relação jurídica. Por fim, os direitos obrigacionais nascem com a finalidade de serem extintos e quanto antes melhor. Já os reais nascem para se perpetuarem.

A sequela é uma das características dos direitos reais, a marca do direito sobre a coisa.

Os direitos reais são suscetíveis de posse.

Falar em posse faz todo profissional da área do Direito remontar aos tempos de graduação: às definições de Ihering e Saviny. É quando temos o primeiro contato com o mundo da posse e também da propriedade.

A importância do instituto da posse não está apenas limitada ao mundo jurídico. Seu valor na sociedade é de suma relevância. Existem implicações sociais, políticas e econômicas fundamentais. Poucos têm condições de adquirir um imóvel onde residir ou mesmo locar.

---

<sup>1</sup> Juíza de Direito da 21ª Vara Cível-Capital.

Assim, a posse não fica relegada a um segundo plano em relação ao instituto da propriedade. Suas diferenças não dizem respeito ao plano de importância.

Digo ainda que enfrentei situações concretas mais difíceis no campo da posse que no da propriedade. As disputas por terreno, com ou sem casas, a certeza de ser dono e de possuí-lo como se seu fosse.

Em locais mais humildes, as “transações imobiliárias” não atendem aos requisitos formais da lei. As pessoas acreditam que compram a propriedade e na verdade detêm apenas a posse. É comum que as transações sejam feitas sem escritura ou mesmo descrição fiel do imóvel.

Às vezes fica difícil saber até o que foi objeto do contrato. Exigir mais que isso é inviabilizar a prestação jurisdicional, permitindo a perpetuidade dos conflitos que podem ter consequências graves e irreversíveis.

Vemos que muitos nem mesmo sabem a diferença entre um contrato de locação e um comodato. Até a locação, em muitas das vezes, é feita por contrato verbal, sem atenção à legislação específica da matéria.

A propriedade, diferentemente da posse, é o mais pleno de todos os direitos reais. A lei dá ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seu bem e reavê-lo de quem quer que o possua de forma indevida.

Tanto a posse quanto a propriedade são temas de fundamental relevância para nós, no mundo jurídico. São questões que desaguam em enfrentamentos, na maioria das vezes, difíceis de serem resolvidos.

Em um país onde a questão agrária ainda é tormentosa, onde a distribuição de renda ainda caminha a passos lentos, a disputa por um local onde se estabelecer, onde viver, ainda causa transtornos e até mesmo morte.

E não é só no campo, mas também nas cidades. Não há espaço para todos. As cidades foram crescendo sem planejamento, sem estrutura urbana, e a realidade da ocupação do solo urbano é um desafio dos dias atuais e continuará sendo por muitos e muitos anos.

Ninguém quer residir longe dos centros urbanos, pois a dificuldade de trabalho aumenta e a distância encarece o preço do transporte, sem

contar o desgaste do trajeto diário. Aliado a isso, os transportes de massa são ainda muito deficitários.

É comum que o preço do transporte ponha fim a uma proposta de emprego, ou ainda a distância, pois o empregador supõe que o funcionário já chegará ao serviço por demais cansado ou ficará retido no trânsito.

Com isso, as invasões são uma realidade nos centros urbanos, e muitos, sem ter condições de alugar ou comprar um imóvel, migram de “invasão para invasão”, sem um rumo, permanecendo nos locais até que sejam de lá retirados. Os espaços são divididos como é possível, e as famílias vão separando os cômodos e os espaços com cortinas, panos, papelão, madeira. Fazem o puxado da água, da luz, e assim vivem, sem esperança de uma situação melhor.

Na cidade do Rio de Janeiro a questão imobiliária é delicada, o preço dos imóveis subiu a tal patamar que torna inviável a sua aquisição por grande parte da população.

Diz-se que o Rio de Janeiro é uma das cidades mais caras, perdendo para grandes centros urbanos de referência. Essa situação só agrava ainda mais a disputa por um local onde vive-se na cidade maravilhosa.

Portanto, como todos temos que residir em algum lugar, a questão da moradia é um tema ainda delicado. Não há espaço, não há dinheiro para acompanhar os elevados preços, só a necessidade de que algo seja transformado!

Uma das grandes mudanças da atualidade, portanto, não poderia deixar de ser o aspecto social da propriedade. Assim, hoje, o instituto jurídico da propriedade está limitado seu uso ao interesse coletivo, ao interesse social.

Isso não é uma contradição ao aspecto absoluto do direito de propriedade, em que, salvo as limitações legais, o proprietário pode fazer com a coisa o que bem entender, inclusive, abandoná-la, nascendo para outrem o direito à usucapião. O abandono é uma forma de perda da propriedade. Os direitos reais são suscetíveis de abandono porque só possuem o sujeito ativo, o titular do direito.

Daí, a razão de toda a preocupação dos proprietários de terrenos que ficam situados em locais distantes, com relação às invasões.

Na verdade, a propriedade tem como característica a individualidade, sendo o condomínio uma exceção à regra. Com isso, verifica-se que a propriedade é um direito que tem como característica também a perpetuidade.

Assim, poderia o proprietário se servir da coisa segundo seu interesse. Essa característica da propriedade teve seu ápice na Idade Média, durante o Regime Feudal, quando o dono da terra era também dono da vida e da morte de seus vassallos. Para habitar a terra, tinha o servo que seguir as ordens do senhor feudal e pagar as quantias exigidas, produzir recebendo de volta apenas, quando muito, o necessário para sobreviver.

Com o passar dos anos, dos séculos, esse conceito sofreu alterações em razão da mudança da própria sociedade.

O surgimento de um Estado Moderno, democrático, mais preocupado com a coletividade, atingiu a antiga ideia, exigindo limites a esse exercício absoluto da propriedade.

O próprio texto constitucional, hoje em vigência, define limites para o atuar do proprietário. O bem comum e o interesse coletivo devem ser respeitados e levados em conta. Quem nunca ouviu falar no chamado uso nocivo da propriedade? Com ele, o direito absoluto é relativizado. O proprietário não perde seu poder, mas exerce-o nos limites do bem-estar social.

Passa a ser a ocupação da terra uma questão social, deve ela ser usada para produção, e o não atendimento a esta regra configura abuso do direito de propriedade.

E não é só a Constituição que traz essa ideia, existem também as leis infraconstitucionais. Não se admite mais terras ociosas.

Outra questão tormentosa é a do condomínio edilício. Viver em condomínio de prédios. Antigamente, as pessoas moravam em casas, as chamadas “casas de frente de rua”, e não condomínio de casas. O condomínio mais comum era o de casas de vila, hoje, disputadíssimas em razão do baixo valor do condomínio.

Com o passar do tempo, por questão espacial e de segurança, a população começou a viver em apartamentos, constituindo um condomínio

edilício, e foi preciso criar regras de convivência comum, com regulamentos, para possibilitar a vida de várias famílias em imóveis individuais, mas em um mesmo espaço, o condomínio.

E com o passar dos anos esses apartamentos ficaram cada vez menores, verdadeiros cubículos, onde no quarto se opta pelo armário ou pela cama. A saída foram as áreas de lazer, para viver-se fora do minúsculo espaço. A obtenção de um espaço maior é inviabilizada em razão do elevado preço dos imóveis.

E quem nunca participou de uma reunião de condomínio? As inúmeras discussões e brigas para que suas ideias e hábitos prevaleçam. Mas é preciso sempre buscar o bem estar de todos e nunca só de um.

“O direito de um acaba quando começa o do outro”. Até que horas pode-se fazer barulho? Que tipo de barulho? Festas? Pode-se manter animais nas unidades? Mudança de fachada? O Valor da cota condominial? Segurança? Obras? Manter ligados todos os elevadores? Desligar algum para economizar? Pode-se alugar vaga para não morador? Uso das partes comuns? Perguntas e questões tormentosas da vida em condomínio.

Sempre se vai buscar o bem-estar da maioria. Hoje, a questão da cota condominial também é outro problema. O débito de um faz com que a cota dos demais se encareça para ratear o prejuízo. E a cota condominial é despesa que se incorpora ao orçamento e não tem prazo de duração.

Com isso, entramos no tormentoso terreno dos direitos de vizinhança. Que, na maioria das vezes, mostram-se muito mais como deveres de vizinhança. São fundamentais para garantir a paz na convivência entre vizinhos.

Temos que ter em mente que precisamos suportar os aborrecimentos decorrentes da vida em sociedade. Barulho é permitido? Qual a intensidade? E a que horas? Podemos proibir uma obra que o vizinho quer fazer? Existem incômodos que são fruto da experiência de viver em sociedade.

Aqui estamos no ramo da obrigação “propter rem”, já que oriunda justamente dessa propriedade ou ainda da posse.

É dever de todos cooperar para a segurança, sossego e saúde de todos. E imóvel vizinho não é necessariamente sinônimo de imóvel limítrofe.

As ações dessa natureza são enfrentadas nos Tribunais e os Juízes aplicam os critérios da anterioridade, o da vocação do local e o da tolerância para solução. Quem chegou primeiro? Morar perto de um hospital e pedir que o Judiciário impeça a circulação de ambulâncias à noite? Moro na Lapa e quero que os bares fechem cedo, atendendo à ideia de silêncio a partir das 22 horas? A descarga do banheiro do vizinho incomoda porque ele a usa várias vezes à noite? Então ele deveria ser impedido de usar o banheiro?

Enfim, a questão da propriedade deságua em muitas outras questões, e viver em sociedade é justamente isso, conviver com opiniões diversas, gostos diversos, religiões diversas, idades e costumes diversos.

Se olharmos o passado, veremos que as sociedades evoluem deixando de lado o aspecto individual e buscando mais o coletivo.

Finalmente estamos entendendo que não vivemos só, e não podemos viver sós, isolados, precisamos conviver, e essa experiência passa pelo entendimento de que nosso comportamento tem limites que esbarram, justamente, nos direitos dos outros.

Assim, vemos que a noção de um dos direitos reais, a noção de propriedade, não está adstrita apenas ao aspecto econômico, o ser proprietário da coisa, mas que existe muito mais. São aspectos econômicos, sociais e culturais.

É o ser dono nos limites impostos pela própria convivência com outras pessoas, lembrando que temos que nos impor limites exigidos para respeitar os demais.

Além disso, o aspecto social nos lembra que todo ser humano precisa de um local para residir com dignidade. Quando nos deparamos com reportagens ou fotos de pessoas que habitam espaços, verdadeiros buracos cavados ou cedidos para ocupação, dividem terrenos com dezenas de outras famílias, sem nenhum tipo de privacidade ou possibilidade de uso dos mais primários dos serviços essenciais, pensamos no que podemos fazer para mudar essa triste realidade.

Será que é tão difícil uma divisão mais justa? ♦