

Parte I

Teoria Geral dos Direitos Reais

COLEÇÃO 
Sinopses
Direito Civil

Direitos Reais

volume

4

1. Teoria Geral dos Direitos Reais

1.1. Introdução

Inicialmente, a palavra “coisas” foi substituída na parte geral do Código Civil pela palavra “bem”, portanto, fez com que “coisas” virasse gênero, logo, “bem” é espécie do gênero “coisa”.

Por outro lado, não há direito das coisas, pois “coisas” não possuem direito e se fosse usado desta forma, atribuiria uma falsa existência de uma relação jurídica entre pessoa e coisa, deste modo, a forma mais apropriada é a denominação “Direitos Reais”, haja vista que tal expressão evidencia uma existência física dos bens que iremos analisar.

Vale ressaltar, no entanto, que o Código Civil usa a expressão “direito das coisas” na nomeação do Livro III deste diploma legislativo, intitulado “Do Direito das Coisas”. Isso ocorre porque esse mesmo livro trata tanto dos direitos reais quanto da posse, que não é considerada direito real.

A classificação da posse como simples relação de fato ou como direito propriamente dito foi objeto de controvérsias desde a elaboração das teorias da posse de Savigny e de Ihering. Mas, independentemente de aprofundamentos na natureza jurídica dessa figura, podemos afirmar que a posse como fato importa para o direito por ser apta a produzir efeitos jurídicos. Além disso, a defesa da posse como direito não nos permite encaixá-la adequadamente nem na categoria dos direitos pessoais e nem na dos direitos reais, restando classificá-la como direito *sui generis*¹. Nesse sentido, o Livro III do Código Civil trata da posse em título separado (Título I) em relação aos direitos reais propriamente ditos (Títulos II e seguintes).

1.2. Princípios básicos

Há dois principais princípios que servem de base nos estudos dessa matéria: o princípio da legalidade e o da tipicidade.

Segundo o princípio da legalidade, não há direitos reais sem lei que assim o determine, alguns exemplos são os seguintes: Lei 13.465/07 (regularização fundiária rural e urbana); Lei 6.015/73 (registros públicos); Lei 4.591/64 (incorporações

¹⁰ GOMES, *Direitos Reais* (1958), 21ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012, pp. 39-41.

imobiliárias); Lei 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano); Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade); Lei 6.969/01 (Usucapião Rural) e o DL 58/37 (Compromisso de compra e venda).

O princípio da tipicidade está ligado ao da legalidade, uma vez que prevê que os direitos reais existentes são apenas aqueles previstos em lei (*numerus clausus*). Diferentemente do que ocorre no direito das obrigações, em que as partes são livres para celebrar contratos atípicos e inominados desde que eles tenham objetos lícitos, possíveis, determinados ou determináveis, nosso direito não permite que os próprios indivíduos criem direitos reais conforme sua vontade, cabendo aos sujeitos apenas escolher entre os direitos reais já previstos e regulados (típicos) aquele que melhor atender a suas necessidades práticas².

Por sua vez, o princípio da publicidade determina que os Direitos Reais devem ser públicos, pois é necessário que os terceiros possam ter ciência de que o direito existe, seja por meio da posse, registro imobiliário, registro de títulos e documentos etc. Isso é importante na medida em que os direitos reais tem como característica serem erga omnes, ou seja, contra todos, diferentemente do que ocorre com os direitos pessoas e obrigacionais, oponíveis apenas em relação a quem foi parte no contrato (*inter partes*)³.

1.3. Conceito

O Direito Real pode ser conceituado em uma perspectiva ontológica e outra teleológica. O conceito ontológico é o estudo atual da propriedade, isto é, o conjunto de princípios e regras que disciplina a propriedade nas suas múltiplas fases: a primeira fase é meramente aparente, pois a pessoa só tem a posse; na segunda fase, chamamos de real, haja vista que a pessoa é proprietária ou possui direito real sobre coisa alheia. Por sua vez, o conceito teleológico está ligado ao vínculo jurídico entre um sujeito ativo determinado e um sujeito passivo indeterminado, tendo em vista o bem. Por conseguinte, haverá sempre uma relação intersubjetiva, retomando a ideia de que não há direito das coisas e sim direito real.

Quanto aos conceitos doutrinários, podem ser mencionados o conceito que destaca a estrutura interna do direito das coisas e o conceito funcional. O primeiro conceito apresentado, em um sentido objetivo é a estrutura de poder estabelecida entre a pessoa e a coisa (*Herrschaft über die Sache*), de forma que o sujeito tem o poder de usar, gozar, fruir e dispor da coisa. Do ponto de vista subjetivo, trata-se do direito

²O. GOMES, *Direitos* cit. pp. 9-12.

³O. GOMES, *Direitos* cit., pp. 9-12.

de propriedade ou real limitativo que emerge dessas normas jurídicas⁴. Destaca, ainda, a estrutura externa dos direitos reais, ou seja, a relação jurídica entre os sujeitos de direitos, por exemplo, o direito de sequela do titular do direito real em face de terceiro que, indevidamente, esteja com a coisa, podendo trazê-la de volta a si, respeitados os princípios de ordem econômica e social.

O conceito funcional afirma que o estudo do Direito das Coisas é um estado temporal da propriedade, desde uma situação em que é verificada de maneira apenas aparente até uma situação em que o proprietário transfere uma parcela de poder para um terceiro. Dessa forma, o cerne do Direito das Coisas é a propriedade e sobre ela se assentam todos os institutos tratados no Livro em pauta.

1.4. Direitos reais e direitos pessoais

Das teorias apresentadas, a codificação civil brasileira em vigor adotou a teoria dualista ou clássica, em que o direito real é o poder da pessoa física ou jurídica sobre uma coisa ou conjunto de coisas, estabelecendo um vínculo jurídico *erga omnes*, ou seja, oponível contra todos. Portanto há o sujeito ativo, a coisa, e a relação direta e imediata do sujeito com a coisa⁵.

Mesmo tendo plena consciência da adoção, no nosso ordenamento jurídico, de um claro dualismo entre os direitos pessoais e os direitos reais, a teoria personalista ainda oferece subsídios analíticos úteis ao vislumbre da relação jurídica estrutural que permeia os direitos reais. Nessa perspectiva (de ordem estritamente analítica, nunca dogmática), tem-se os seguintes elementos constitutivos dos direitos reais: (i) sujeito ativo: é o *dominus*, isto é, o titular do direito real, dotado de soberania sobre o objeto, ou seja, aquele que tem o direito de usar, fruir e dispor da coisa; (ii) sujeito passivo universal: a generalidade das pessoas pratica ato ilícito se interferir no exercício de poder do titular, em relação ao objeto; (iii) objeto: bem determinado ou determinável (que pode ser corpóreo ou incorpóreo) dotado de valor econômico; (iv) vínculo jurídico: existência de um dever de abstenção do sujeito passivo e um direito de sequela do sujeito ativo.

Com base nessa estrutura, é possível salientar as principais diferenças entre os direitos pessoais (*iura ad rem*) e reais (*iura in re*). Com efeito, os direitos reais, como regra, têm por objeto bens patrimoniais determinados e individualizados, não

⁴H. EICHLER, *Institutionen des Sachenrechts: Allgemeiner Teil – Grundlagen des Sachenrechts*, vol. 1, Berlin, Humboldt, 1954.

⁵C. MODINA FERRARI – R. H. VALÉSI, *Direito Civil*, Rio de Janeiro, Elsevier, 2014, p. 327.

existindo direito real sobre coisa futura⁶, porém, há exceção no caso de contrato firmado na fase de construção de unidade autônoma, que poderá ser levado a registro pelo adquirente ou promitente-comprador⁷. O direito pessoal tem por objeto uma conduta ou ato de pessoa determinada, que poderá ser positiva (dar ou fazer) ou negativa (não fazer)⁸, bastando que seja determinável.

No que tange à oponibilidade, os direitos reais são absolutos, com oponibilidade *erga omnes*, ou seja, produzem efeitos contra terceiros, podendo o seu titular opor a sua pretensão a todos os sujeitos de direito que violem o seu direito subjetivo. Eles têm, portanto, um dever de abstenção em relação ao exercício do direito subjetivo do titular do direito real⁹. Já o direito pessoal produz efeitos somente *inter partes*, sendo um direito relativo, de modo que a proposição da ação só poderá se dar contra a pessoa que compõe o negócio jurídico¹⁰¹¹. A relação jurídica obrigacional normalmente se compõe de duas pessoas, isto é, o credor e o devedor¹².

No que se refere à finalidade, o direito real busca a concessão de vantagens econômicas, podendo conferir o direito de gozo e fruição – aproveitamento direto –, o direito de garantia para assegurar o cumprimento de uma obrigação, ou o direito de aquisição, tendo sempre em vista a coisa. Assim, os direitos reais têm caráter de perpetuidade¹³, perdurando enquanto o sujeito de direitos mantiver a sua personalidade jurídica. No direito das obrigações, a finalidade é o adimplemento da prestação, isto é, a satisfação da pretensão do credor, motivo pelo qual os direitos pessoais têm caráter de transitoriedade.

Opera, no direito das coisas, o princípio da legalidade e da taxatividade, enquanto os direitos pessoais são regidos pelo princípio da autonomia da vontade.

⁶L. C. PENTEADO, *Direito das Coisas*, 3.ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2014, p. 127.

⁷C. MODINA FERRARI – R. H. VALÉSI, *Direito cit.*, p. 330.

⁸A. RIZZARDO, *Direito das Coisas*, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2016, p. 3

⁹Assim, D. MEDICUS – J. PETERSEN, *Allgemeiner Teil des BGB*, 11ª ed., Heidelberg, Müller, 2016, p. 10.

¹⁰C. MODINA FERRARI – R. H. VALÉSI, *Direito cit.*, p. 328

¹¹ Mas vale destacar que há direitos obrigacionais que podem ser oponíveis a terceiros à relação contratual. Essa oponibilidade *erga omnes* pode ser obtida por meios como a publicidade registral e um exemplo de direito pessoal dotado de eficácia em relação a terceiros é o direito do locatário de permanecer no imóvel até o término da locação caso o locador venda o bem, mas o contrato de aluguel tenha sido firmado por tempo determinado, contenha cláusula de vigência expressa e esteja inscrito na matrícula do imóvel. (D.C. TAVARES, *A Proteção Possessória do Locatário: direitos romano, alemão e brasileiro*, São Paulo, YK, 2025, pp. 11-12; 149-152. Conferir também: artigo 8º *caput* da lei 8.245/91).

¹²Assim, D. MEDICUS – J. PETERSEN, *Allgemeiner cit.*, p. 10.

¹³Nesse sentido, L. C. PENTEADO, *Direito cit.*, p. 131, em relação à propriedade, há uma tendência à permanência ou perpetuidade no tempo, porém, alguns dos direitos reais são transitórios (como no caso de direitos reais de aquisição), podem ter duração pactuada (como se observa no usufruto), ou sujeitar-se a prazo legal (como na hipoteca).

O princípio da publicidade está presente obrigatoriamente no direito real, para que assim ele possa ser conhecido por todas as pessoas e ter efeitos *erga omnes*. No direito pessoal a publicidade é facultativa¹⁴.

Quanto ao número de titulares, o direito das coisas é marcado pela característica da exclusividade, não sendo possível existir dois direitos reais de igual natureza e conteúdo sobre o mesmo bem.¹⁵ O direito pessoal, por sua vez, poderá ter pluralidade de sujeitos, como se observa nas obrigações solidárias em sua relação externa, isto é, perante o credor da obrigação.¹⁶

Ademais, é possível o abandono da coisa pelo titular do direito real, quando não mais quiser arcar com os ônus decorrentes do seu direito subjetivo. A coisa passa ao estado de *res derelicta*, podendo ser objeto de ocupação (forma de aquisição da propriedade móvel, nos termos do art. 1.263 do Código Civil) ou de usucapião. Isso, por sua vez, não é passível de ocorrência nos direitos pessoais, em que é possível somente a transferir a alguém o dever, o direito de crédito ou a posição contratual.

Há, ainda, a faculdade do titular de um direito real receber prioritariamente, em caso de falência ou concurso creditório, em relação a outros credores menos favorecidos, o produto da coisa gravada, nos limites do seu crédito. Além disso, não está sujeito ao rateio com credores de igual hierarquia. Trata-se do chamado direito de preferência.¹⁷

Por fim, o direito real é envolvido pelo direito de seqüela, ou seja, a garantia de reivindicar a coisa, perseguindo-a onde quer que ela esteja e tomá-la de quem a possua ou detenha injustamente. Já no direito pessoal, a prestação somente poderá se dar em face do sujeito passivo (devedor)¹⁸.

1.5. Taxatividade

No direito Brasileiro prevalece o sistema de *numerus clausus* no âmbito do direito das coisas. Não há criação de direitos reais por ato de vontade. Só são direitos reais aqueles que a Constituição Federal, o Código Civil ou leis especiais e extravagantes assim estabeleceram¹⁹.

O art. 1.225 do Código Civil dispõe, em rol taxativo, mas não exaustivo, dos direitos reais. Outras hipóteses são previstas em leis especiais, como o contrato de

¹⁴Art. 1.226 do CC/2002

¹⁵V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., p. 3

¹⁶L. C. PENTEADO, *Direito* cit., p. 130.

¹⁷C. M. S. PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, 20ª ed., vol. IV, Rio de Janeiro, Forense, 2003, p. 5.

¹⁸C. MODINA FERRARI – R. H. VALÉSI, *Direito* cit., p. 328.

¹⁹No mesmo sentido, no direito alemão H. PRÜTTING, *Sachenrecht* 36ª ed., München, Beck, 2016, p. 9.

compromisso de compra e venda de lotes. A Constituição Federal e as leis esparsas podem criar novas modalidades, bem como formas de aquisição de direito real²⁰.

No Código Civil, estão enumerados os seguintes direitos reais no art. 1.225: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje; XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

Muito se discutiu na doutrina se a enumeração seria taxativa – *numerus clausus* – ou exemplificativa – *numerus apertus*. Apesar de alguns autores considerarem o sistema de caráter exemplificativo, sustenta-se que o mais adequado seria afirmar que o rol dos direitos reais é taxativo, porém não exaustivo numa única enumeração²¹.

1.6. Figuras híbridas

1.6.1. Introdução

A doutrina menciona três figuras que se situam entre o direito real e o direito pessoal. Por isso, é de fundamental importância diferenciá-las. Essas figuras são chamadas de híbridas, sendo as mais relevantes delas: os ônus reais, as obrigações *propter rem*, e as obrigações com eficácia real.

1.6.2. Ônus reais

Ônus real é um gravame que recai sobre um bem, limitando a fruição e a disposição da propriedade pelo titular de um direito real. Nessa modalidade, o devedor apenas responde com o bem onerado, não recaindo sobre seu patrimônio pessoal a sua responsabilidade²².

Assim, o inadimplemento do conteúdo do ônus já tem o próprio bem como garantia, permitindo excutir preferencialmente a coisa objeto da situação real. Por

²⁰R. M. ANDRADE NERY, N. NERY JR., *Instituições de Direito Civil*, vol. IV, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2016, p. 449.

²¹V. F. KÜMPEL, *Direito Civil cit.*, p. 8.

²²V. F. KÜMPEL, *Direito Civil cit.*, p. 6

exemplo, o não pagamento do foro anual ao senhorio pelo titular do domínio, tem a consequência da perda da titularidade do bem²³.

Pode-se considerar como ônus reais todos os direitos reais sobre coisas alheias. Observa-se, também, que nem todo ônus real é direito real, como no caso do contrato de constituição de renda, que não é mais admitido como direito real, mas permanece como ônus real²⁴.

1.6.3. Obrigações *propter rem*

As características especiais das obrigações *propter rem* resultam de sua fonte e de sua função. Em relação à fonte, trata-se de uma situação jurídica de direito das coisas, que se considera especial, justamente, por não estar prevista como fonte das obrigações. Quanto à sua função, é a conservação da coisa, objeto da situação jurídica.²⁵

As obrigações *propter rem* são consideradas híbridas, pois seu conteúdo é parte de direito real e parte de direito pessoal, já que o credor poderá exigir, em face do vínculo real, uma prestação pessoal, impondo ao titular do direito real a satisfação. Essa obrigação recai sobre o sujeito por força de direito real do qual é titular ou da posse sobre determinada coisa, autorizando sua liberação pelo abandono do bem. Também podem ser consideradas ambulatórias, pois acompanham o bem onde quer que se encontre.²⁶

Deste modo, transmitida a titularidade real, transmite-se também os encargos e todas as obrigações existentes, por isso, é necessário, antes de adquirir um imóvel²⁷, verificar os débitos existentes, como os condominiais e tributários.^{28 29}

²³L. C. PENTEADO, *Direito* cit., pp. 107-141-142.

²⁴V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., p.6

²⁵M. BUNAZAR, *Obrigações propter rem: aspectos teóricos e práticos*, São Paulo, Atlas, 2014, pp. 80-81.

²⁶V. F. KÜMPEL, *Direito Civil 4 – Direito das coisas*, 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 2008, pp. 5-6.

²⁷ Nesse sentido, é interessante mencionar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça em relação à obrigação do promissário comprador de pagar cotas condominiais, já que o STJ decidiu o seguinte em sede de Recurso Especial: “Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.”. (STJ. REsp 1345331-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 8/4/2015.)

²⁸ L. C. PENTEADO, *Direito* cit., pp. 139-141

²⁹ Mas vale lembrar que nem todo tributo sobre imóveis deve ser pago necessariamente pelo possuidor do bem. Nesse sentido, o artigo 22, VIII da Lei 8.245/91 indica que, salvo disposição contratual em contrário, é dever do locador pagar impostos e taxas relativos ao bem alugado. Além disso, o artigo 32, *caput* do Código Tributário Nacional estabelece que o IPTU tem como fatos

1.6.4. Obrigações com eficácia real

As obrigações com eficácia erga omnes são aquelas de natureza pessoal, mas que produzem efeitos em relação a sujeitos não integrantes da relação obrigacional. Assim, há situações em que o legislador atribui eficácia real a um determinado contrato, cujo registro lhe confere publicidade, tornando-o oponível perante terceiros, sem a criação de direito real.³⁰

É possível verificar esse efeito no caso do contrato de locação com cláusula de vigência³¹, que permite ao locatário fazer o respectivo registro na serventia extrajudicial do Registro de Imóveis competente. Se o registro for feito pelo menos 30 dias antes de o locador vender o imóvel, o locatário poderá exercer seu direito de preferência na aquisição.³²

Porém, se o fenômeno registral não estiver presente na relação, o princípio da publicidade não se manifestará e somente produzirá efeitos entre as partes na relação jurídica locador e locatário. Nessa hipótese, se um terceiro de boa-fé adquirir o imóvel e fizer o respectivo registro, adquirirá normalmente sua propriedade³³³⁴.

Importante lembrar que o registro do imóvel apenas confere eficácia real à locação, mas não a transforma em um direito real, não perdendo seu caráter relativo e pessoal³⁵.

1.7. Classificação dos direitos reais

Muito embora existam várias formas de classificação, a mais apropriada e didática é a que divide os direitos reais em direitos reais sobre coisa própria e os

geradores tanto a posse e o domínio útil quanto a propriedade sobre imóveis, permitindo que a obrigação de pagar o tributo possa ser tanto daquele que tem o poder de fato sobre o bem quanto de quem é proprietário, mas está temporariamente privado da posse sobre ele.

³⁰ V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., p. 6

³¹ Art. 33 da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações)

³² V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., p. 6

³³ L. C. PENTEADO, *Direito* cit., pp. 119-120

³⁴ Mas há decisões do STJ no sentido de que a ciência inequívoca do comprador de que o imóvel adquirido estaria com locação em curso já seria suficiente para obrigar o adquirente a respeitar a permanência do inquilino no bem até o término do contrato de aluguel. (STJ, REsp 1269476/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, Data de Julgamento: 05/02/2013, DJe19/02/2013. Para saber mais sobre origens históricas da proteção dos locatários de imóveis vendidos anteriores à solução do artigo 8º caput da Lei 8.245/91 recorrendo à publicidade registral imobiliária, conferir também: D.C. TAVARES, *A Proteção Possessória do Locatário: direitos romano, alemão e brasileiro*, São Paulo, YK, 2025, *passim*.)

³⁵ L. C. PENTEADO, *Direito* cit., p. 121

direitos reais sobre coisa alheia. Essa classificação leva em consideração o critério da titularidade do direito de propriedade.

Os direitos reais sobre coisa própria envolvem a propriedade³⁶ e compreendem um único titular com poder sobre a coisa. Ela se manifesta no poder de uma pessoa sobre um determinado bem.³⁷ Nesse conjunto estão presentes: ³⁸ (i) propriedade imóvel/móvel; (ii) condomínio; (iii) condomínio edilício; (iv) propriedade resolúvel; (v) propriedade fiduciária; (vi) laje.

Os direitos reais sobre coisas alheias são aqueles em que figuram dois titulares distintos com poder sobre a coisa: um é o proprietário e o outro o titular de direito real limitativo. Essa espécie compreende:³⁹

- I) fruição ou gozo: como o próprio nome diz, aqueles em que o terceiro passa a ter o poder de fruir a coisa, remanescendo o proprietário com outra prerrogativa sobre ela. Nesse rol estão a enfiteuse (apesar de novas não poderem ser constituídas, remanescendo apenas as já existentes), as servidões prediais, o uso, usufruto, habitação, renda constituída sobre imóvel, direito de superfície, compromisso de compra e venda, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso;
- II) garantia: São aqueles em que o terceiro passa a ter o poder de executar ou de fruir dos bens a fim de garantir a obrigação principal contraída pelo proprietário. Compreende a hipoteca, penhor e anticrese.
- III) aquisição: são aqueles em que o proprietário aliena o seu bem a um terceiro, de forma gradual. Nessa classificação está o compromisso irrevogável de compra e venda e, para alguns autores, a alienação fiduciária em garantia, que deve ser classificada como espécie de propriedade fiduciária ou de direito real sobre coisa própria, pois foi nesse contexto que o legislador a inseriu

³⁶ CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições* cit., p. 6

³⁷ A. RIZZARDO, *Direito* cit. 8ª ed.

³⁸ V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., p. 8

³⁹ V. F. KÜMPEL, *Direito Civil* cit., pp. 8-9

Parte II

Teoria Geral da Posse

COLEÇÃO 
Sinopses
Direito Civil

Direitos Reais

volume

4

1. Teoria Geral da Posse

1.1. Conceito

De acordo com a codificação civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade⁴⁰. Muito embora o legislador não tenha conceituado a posse, acabou por definir possuidor como aquele que exterioriza qualquer dos poderes da propriedade.

Posse, portanto, é o exercício de fato de qualquer dos poderes inerentes à propriedade⁴¹. Não exigiu o legislador que todos os poderes estivessem presentes, bastando que fosse clara a presença de qualquer um deles. Pode-se dizer, portanto, que se a pessoa aparenta estar usando, fruindo ou dispondo de algum bem, é possuidora.

A ideia de posse como situação de fato, que gera consequências ou efeitos jurídicos, é bastante proveitosa. O conceito goza de simplicidade e precisão e está em consonância com o Código Civil. É, portanto, a posse uma exteriorização ou visibilidade de algum dos poderes da propriedade, cujo fato gerador é mera situação fática. Constitui, pois, um verdadeiro estado de aparência de uma pessoa em relação a uma coisa⁴².

1.2. Posse e detenção

1.2.1. Teoria Objetiva e Teoria Subjetiva da Posse

Entender a diferença entre posse e detenção passa por entender os conceitos de cada uma dessas figuras jurídicas e as definições delas podem variar a depender de qual teoria adotamos para delimitar o que é posse.

No século XIX, dois importantes juristas, Friedrich Carl von Savigny e Rudolf von Ihering, desenvolveram teorias divergentes a respeito da posse partindo de diferentes interpretações de fontes romanas. O primeiro defendeu que a posse, para ser constituída, dependia da existência simultânea de dois elementos: o *corpus* e o

⁴⁰ Art. 1.196 do CC/2002.

⁴¹ C. M. S. PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, vol. IV, 18ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2003, p. 17.

⁴² S. RODRIGUES, *Direito Civil*, vol. V, 28ª ed., São Paulo, Saraiva, 2007, pp. 16-17.