

01 PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Da Propriedade Resolúvel

O que é propriedade resolúvel?

A propriedade é **resolúvel** quando:

👉 Ela já nasce com prazo para acabar (TERMO)

ou

👉 Depende de uma condição que pode fazê-la se extinguir (CONDIÇÃO)

Ou seja:

O próprio título de aquisição já prevê que ela pode terminar.

Conceito clássico

Segundo **Clóvis Beviláqua**:

É aquela propriedade que, no próprio ato de aquisição, já contém o motivo de sua futura extinção.

Quando isso acontece?

Existem duas hipóteses principais:

1 **Condição resolutiva**

A propriedade acaba se um determinado fato acontecer.

👉 Exemplo:

João doa um imóvel ao filho, mas coloca uma cláusula:

"Se ele vender o imóvel, a propriedade retorna ao doador."

Se o filho vender → perde o imóvel.

2 **Termo final (prazo)**

A propriedade tem data para terminar.

👉 Exemplo:

Uma pessoa recebe a propriedade de um imóvel até completar 30 anos.
Ao atingir essa idade, a propriedade se extingue.

⚖️ Por que ela não é propriedade plena?

Porque ela tem uma limitação.

Propriedade plena é quando o dono pode:

- ✓ Usar
- ✓ Gozar
- ✓ Dispor
- ✓ Reaver

Sem risco de perder por condição futura.

Na propriedade resolúvel:

⚠️ Existe um "risco jurídico" embutido.

Ela pode desaparecer.

🔗 Comparação simples

Tipo de propriedade	Característica
Plena	Não tem condição nem prazo
Resolúvel	Pode acabar por condição ou termo
Gravada com ônus	Continua existindo, mas tem limitações (ex: hipoteca)

🏠 Exemplo

Imagine que Maria vende um terreno para Pedro, mas coloca cláusula:

"Se o terreno não for usado para construir escola em 3 anos, volta para mim."

Pedro é proprietário.

Mas sua propriedade é resolúvel.

Se ele não construir → perde.

Resumo

Propriedade resolúvel é aquela que:

- ✓ Já nasce com possibilidade de extinção
- ✓ Pode acabar por condição ou prazo
- ✓ Não é plena
- ✓ É uma forma de propriedade limitada

NATUREZA JURÍDICA DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Existe discussão na doutrina sobre o que ela é exatamente.

1ª Corrente: é uma modalidade especial de domínio

Para essa corrente:

- ✓ A propriedade resolúvel é um tipo especial de propriedade.
- ✓ Continua sendo direito real.
- ✓ Está dentro da teoria geral da propriedade.

Ou seja, não deixa de ser propriedade — apenas tem uma limitação interna.

2ª Corrente: é aplicação das regras gerais de condição e termo

Aqui a ideia é diferente:

- 👉 Não seria uma modalidade especial de domínio.
- 👉 Seria apenas aplicação das regras da Parte Geral do **Código Civil** sobre:

- Condição
- Termo
- Resolução dos atos jurídicos

Ou seja:

A propriedade acaba porque o negócio jurídico que a criou foi resolvido.

Posição de Orlando Gomes

O jurista **Orlando Gomes** entende que:

- ✓ É melhor considerá-la uma modalidade de domínio
- ✓ Mesmo que sua extinção decorra da resolução do negócio jurídico

Essa foi a posição adotada pelo Código Civil atual.

Conclusão prática

Hoje, pelo Código Civil:

👉 A propriedade resolúvel é tratada como uma modalidade de propriedade.

Ela aparece no próprio título que regula a propriedade.

Advento de uma condição ou termo

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

O art. 1.359 diz:

Se a propriedade foi transferida com:

- ✓ condição resolutiva
- ✓ termo final

Quando esse evento ocorrer, a propriedade se extingue automaticamente.

O que isso significa na prática?

Se a condição acontece
ou o prazo chega ao fim:

- 👉 A propriedade volta para quem tinha direito.
- 👉 Todos os direitos criados durante esse período desaparecem.

Efeito retroativo (ex tunc)

A resolução opera **retroativamente**.

É como se:

✳️ A propriedade nunca tivesse saído do dono original.

Isso decorre do art. 128 do Código Civil (retroatividade da condição).



Regra importante

Se o direito de quem transferiu se resolve, resolve-se também o direito de quem recebeu.



Exemplo clássico: pacto de retrovenda

Art. 505 do Código Civil.

Imagine:

João vende um imóvel a Maria, mas coloca cláusula de retrovenda (direito de recompra em até 3 anos).

Se João exercer esse direito:

✓ Maria perde a propriedade.

✓ E qualquer terceiro que tenha comprado dela também perde.

Porque a cláusula estava na escritura.

Ninguém pode alegar surpresa.



E o que acontece com direitos concedidos nesse período?

Se Maria:

- Hipotecou o imóvel
- Deu em usufruto
- Alugou por longo prazo

Todos esses direitos se desfazem.

Porque eram dependentes da propriedade dela.



Outros exemplos de propriedade resolúvel



Direito de preferência no condomínio (art. 504 CC)

Se um condômino vende sua parte a estranho sem oferecer aos demais:

Outro condômino pode exercer preferência em até 6 meses.

Resultado:

- ✓ A propriedade do estranho se resolve.
- ✓ A quota passa ao condômino que exerceu preferência.

2 Fideicomisso

O testador deixa o bem para A (fiduciário), mas determina que, após sua morte ou prazo, o bem passe para B (fideicomissário).

A propriedade de A é resolúvel.

Quando ocorre o termo:

- ✓ A perde
- ✓ B adquire

3 Alienação fiduciária em garantia

Muito comum em financiamento imobiliário.

O credor recebe a propriedade resolúvel.

Se o devedor pagar:

- ✓ A propriedade se resolve
- ✓ Volta ao devedor

A causa da extinção já está no contrato.

4 Venda com reserva de domínio

O vendedor mantém a propriedade até o pagamento total.

Se o comprador pagar:

- ✓ Resolve-se o domínio do vendedor
- ✓ Consolida-se no comprador

5 Venda a contento

Se o comprador não gostar do bem:

- ✓ O contrato se desfaz
- ✓ A propriedade retorna

Doação com cláusula de reversão

O doador estipula:

"Se eu sobreviver ao donatário, o bem volta para mim."

Se isso acontecer:

- ✓ A propriedade se resolve
- ✓ Retorna ao doador

Resumo

Quando a propriedade é resolúvel:

- ✓ A causa da extinção já está no título
- ✓ O terceiro não pode alegar surpresa
- ✓ O efeito é retroativo (ex tunc)
- ✓ Direitos concedidos durante o período desaparecem

É uma exceção ao princípio da perpetuidade da propriedade.

Surgimento de causa superveniente

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor

Resolução por causa superveniente (art. 1.360 CC)

Aqui a situação é diferente da condição resolutiva.

- 👉 A causa da extinção **não estava prevista no título**.
- 👉 Ela surge depois (superveniente).

Por isso, os efeitos também são diferentes.

Exemplo clássico: revogação de doação por ingratidão

Imagine:

- 1 João doa um imóvel a Pedro.
- 2 Pedro vende o imóvel a Maria.
- 3 Depois, João descobre que Pedro praticou ingratidão grave (art. 557 CC).
- 4 João resolve revogar a doação.

Pergunta:
Maria perde o imóvel?

✗ Não.

Ela é considerada **proprietária perfeita**.

Por que Maria não perde?

Porque:

- ✓ A causa da resolução surgiu depois.
- ✓ Não estava no título.
- ✓ O terceiro não tinha como prever.

A lei protege o adquirente de boa-fé.

O que acontece então?

O doador (João):

- ✓ Não pode tirar o imóvel de Maria.
- ✓ Só pode cobrar de Pedro o valor do bem.

Ou seja:

A resolução não atinge o terceiro de boa-fé.

Diferença fundamental

Art. 1.359 (condição ou termo no título)

- A causa já estava prevista.
- Terceiro não pode alegar surpresa.
- Efeito retroativo (ex tunc).
- Direitos concedidos desaparecem.

Art. 1.360 (causa superveniente)

- A causa surge depois.
- Terceiro não podia prever.
- Não há efeito retroativo contra ele.
- Terceiro mantém a propriedade.



Comparação simples

Situação	Terceiro perde o bem?
Condição resolutiva prevista no título	✓ Sim
Causa superveniente	✗ Não



Lógica do sistema

O direito protege:

- ✓ A segurança jurídica
- ✓ A boa-fé do terceiro

Se o problema surgiu depois da alienação, não é justo prejudicar quem comprou regularmente.



Resumo final

Na resolução por causa superveniente:

- ✓ A causa não estava no título
- ✓ Surge depois da aquisição
- ✓ O terceiro de boa-fé é protegido
- ✓ O prejudicado terá apenas ação contra quem deu causa