

01. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

DA PROPRIEDADE EM GERAL - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (desapropriação determinada pelo Judiciário)

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

O que é propriedade?

O art. 1.228 do Código Civil **não dá uma definição direta**, mas diz quais são os poderes do proprietário:

✓ Usar

Utilizar o bem.

✓ Gozar

Receber os frutos ou rendimentos.

Exemplo: alugar a casa e receber aluguel.

✓ Dispor

Vender, doar, trocar ou até destruir.

Exemplo: vender o imóvel.

✓ Reaver (direito de reivindicar)

Retomar de quem injustamente possui.

Exemplo: entrar com ação contra invasor.

 Enunciado n. 253 da III Jornada de Direito Civil,

"O promitente comprador, titular de direito real (art. 1.417), tem a faculdade de reivindicar de terceiro o imóvel prometido à venda".

- Quando todos os elementos constitutivos estiverem reunidos em uma só pessoa, será ela titular da propriedade **plena**.
- Se, entretanto, ocorre desmembramento, passando um ou alguns deles a ser exercidos por outra pessoa, diz-se que a propriedade é **limitada**.
 - É o que sucede no caso do direito real de usufruto, em que os direitos de usar e gozar da coisa passam para o usufrutuário, permanecendo o nu-proprietário somente com os de dispor e de reivindicá-la.

Então o que é propriedade?

 É o poder jurídico que permite a alguém usar, gozar, dispor e reaver um bem, dentro dos limites da lei.

Propriedade x Domínio

◆ **Propriedade**

Pode recair sobre:

- Bens corpóreos (materiais)
- Bens incorpóreos (direitos)

◆ **Domínio**

É a propriedade sobre coisas corpóreas (materiais).

Exemplo:

- Casa
- Carro
- Terreno

👉 Todo domínio é propriedade, mas nem toda propriedade é domínio.

Exemplo prático

📱 Um celular → domínio (bem corpóreo)

📄 Uma patente ou marca → propriedade (bem incorpóreo)

Características importantes

- ✓ É o mais completo dos direitos reais
- ✓ É a base do Direito das Coisas
- ✓ Está sujeito a limites legais (função social, leis ambientais etc.)

Observação importante

A propriedade não é absoluta.

Ela deve respeitar:

- Função social
- Vizinhança
- Meio ambiente
- Normas urbanísticas

Exemplo:

Você não pode usar sua propriedade para prejudicar os vizinhos.

Ação Reivindicatória

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, **e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.**

O que é a Ação Reivindicatória?

Ela está baseada no art. 1.228 do Código Civil:

O proprietário pode reaver a coisa de quem injustamente a possua ou detenha.

👉 É a ação usada pelo **proprietário que não está na posse** para recuperar o bem.

É a ação do:

 **Proprietário sem posse** contra  ***Possuidor sem título****.

Ela é baseada no chamado **direito de sequela**: 👉 O proprietário pode perseguir a coisa onde quer que ela esteja.

Quem pode propor?

Somente quem tem direito real (domínio). **O proprietário**
É ação **dominial** (fundada na propriedade).

Pressupostos da Ação Reivindicatória

São três:

1 Prova da propriedade - Titularidade do domínio

O autor deve provar que é dono.

📌 Para imóvel → o registro no Cartório de Registro de Imóveis é suficiente sem necessidade de comprovação com a filiação de títulos de domínios anteriores.

2 Individuação da coisa

O bem deve estar perfeitamente descrito. Descrição atualizada do bem.

Exemplo:

- Área

- Confrontações
- Limites
- Localização

Sem descrição correta → a ação não pode ser julgada procedente.

3 Posse injusta do réu

"Injusta" aqui significa:

👉 Sem título jurídico.

Mesmo que o réu esteja de boa-fé, se não tiver título, a posse é injusta para fins de reivindicação.

📌 Objetivo da Ação

Há duas posições:

✓ Alguns dizem que é reconhecer a propriedade.

✓ A maioria entende que o objetivo principal é **restituir a posse**.

👉 O autor quer primeiro recuperar o bem para depois exercer seus poderes.

📌 Efeitos da ação

Se procedente:

✓ O réu deve devolver a coisa com frutos e rendimentos

Se a coisa pereceu:

✓ Se estava de má-fé → paga o valor (art. 1.217)

📌 Boa-fé e direito de retenção

Se o possuidor fez benfeitorias necessárias:

👉 Pode reter o bem até ser indenizado (art. 1.219).

📌 Natureza Jurídica

É uma **ação real**.

Baseia-se no direito de sequência:

A coisa "clama pelo seu dono" onde quer que esteja.

📌 A reivindicatória é imprescritível?

Sim.

Porque o domínio é perpétuo.

Mas há um limite:

👉 Se o possuidor adquirir por usucapião, o antigo dono perde o direito.

Inclusive:

✍️ 📌 Súmula 237 do STF

"a usucapião pode ser arguida em defesa."

O juiz pode julgar improcedente a reivindicatória se reconhecer usucapião, mas não declara automaticamente o domínio do réu.

📌 Diferença entre Reivindicatória e Imissão de Posse

- As duas ações servem para quem **é dono de um bem**, mas **não está com ele na posse**.
- A diferença está **no que se discute no processo e no tipo de defesa que o réu pode usar**.

🏛️ 1) Ação Reivindicatória

👉 O que é?

É a ação usada pelo **proprietário que perdeu a posse** do bem e quer recuperá-la.

Aqui, o autor:

- Precisa provar que é **dono**
- Pede o reconhecimento do **domínio (propriedade)**
- Pede também a **posse**

Ou seja: **discute-se a propriedade e a posse**.

⚖️ Defesa do réu

O réu pode se defender amplamente. Pode:

- Dizer que o autor não é o dono
- Alegar que ele próprio é o dono
- Questionar documentos
- Discutir qualquer aspecto da propriedade

🔍 É uma ação com **discussão ampla**.

📌 Exemplo

João é dono de uma casa, mas Pedro entrou no imóvel e passou a morar lá.

João entra com **ação reivindicatória** para:

- Provar que é o verdadeiro proprietário
- Retomar a casa

Pedro pode se defender dizendo:

- Que comprou o imóvel
- Que tem usucapião
- Que João não é o verdadeiro dono

Aqui, tudo pode ser discutido.

🏠 2) Ação de Imissão de Posse

👉 O que é?

É usada quando alguém **adquiriu legitimamente a propriedade**, mas ainda não recebeu a posse.

Aqui:

- A propriedade já é considerada certa.
- O autor precisa provar logo no início que é dono.
- Não se discute quem é o proprietário.
- O objetivo é apenas **entrar na posse**.

👉 Não há debate sobre propriedade.

👉 Discute-se apenas o direito de tomar posse.

⚖️ Defesa do réu

O réu tem defesa limitada. Pode apenas:

- Alegar nulidade da compra
- Alegar motivo justo para reter o bem

Não pode discutir amplamente quem é dono.

✚ Exemplo

Maria compra um apartamento de Carlos.
O contrato está regular.
Mas Carlos se recusa a entregar as chaves.

Maria entra com **ação de imissão de posse** para ser colocada na posse do imóvel.

Carlos só pode alegar, por exemplo:

- Que o contrato é nulo
- Que existe algum motivo jurídico para não entregar o imóvel

Ele não pode abrir ampla discussão sobre propriedade se ela já estiver comprovada.

🎯 Diferença Principal

Ação Reivindicatória	Ação de Imissão de Posse
Discute propriedade e posse	Não discute propriedade
Defesa ampla do réu	Defesa limitada do réu
Usada quando há controvérsia sobre domínio	Usada quando a propriedade já é certa

✚ Quando o proprietário pode escolher?

Em alguns casos, quem comprou pode escolher:

- ♦ Se quiser discussão ampla → Ação reivindicatória
- ♦ Se quiser limitar a defesa do réu → Ação de imissão de posse

Mas atenção:

Se escolher a reivindicatória, o réu poderá se defender de forma muito mais ampla.

✚ O que pode ser reivindicado?

- ✓ Bens móveis
- ✓ Bens imóveis
- ✓ Universalidades de fato (ex: rebanho)
- ✓ Parte ideal de imóvel (contra terceiro)

✗ Não podem ser reivindicados:

- Direitos em si mesmos (ex: usufruto isoladamente)
- Coisas futuras
- Universalidades de direito (ex: patrimônio como um todo)

📌 Legitimidade Ativa

Legitimidade ativa = **quem pode entrar com a ação reivindicatória.**

A regra geral é:

👉 **Quem pode propor a ação é o titular do domínio (proprietário).**

🏠 1) O Proprietário

Pode propor ação reivindicatória:

- O proprietário com **propriedade plena**
- O proprietário com **propriedade limitada**
- O proprietário com **propriedade resolúvel** (que pode se desfazer no futuro)

✦ Não precisa ser dono "absoluto". Basta ser titular do domínio.

👥 E no caso de condomínio?

Se o imóvel tem vários donos (condomínio):

👉 **Cada condômino pode, sozinho, reivindicar o imóvel inteiro contra terceiro.**

O terceiro não pode alegar:

"Você só é dono de uma parte!"

Isso não impede a ação.

🔔 Atenção: Outorga uxória

A ação reivindicatória é **ação real imobiliária**.

Por isso:

- Se o autor for casado → precisa da autorização do cônjuge (outorga uxória).
- Se o réu for casado → ambos os cônjuges devem ser citados.

2) Sucessores Mortis Causa (Herança)

Quando alguém morre:

👉 A propriedade e a posse passam automaticamente aos herdeiros (desde a abertura da sucessão).

Mesmo:

- Sem partilha formal
- Mesmo sem registro da partilha

Mas é indispensável que:

- O imóvel esteja registrado em nome do falecido (de cujus).

E o cessionário de direitos hereditários?

Se alguém comprou os direitos hereditários de um herdeiro, também pode propor a ação.

3) Titular de Compromisso de Compra e Venda

Situação atual (Código Civil de 2002)

O art. 1.417 mudou o cenário.

👉 O promitente comprador só tem **direito real** se o compromisso estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Não basta:

- Ser irretratável
- Estar quitado

É indispensável o registro.

O que diz o Enunciado 253?

O promitente comprador pode reivindicar o imóvel:

- ✓ Desde que o compromisso esteja registrado
- ✓ Porque passa a ter direito real

Isso garante o chamado **direito de sequela**:

👉 Poder reaver a coisa de quem injustamente a possui.

🔔 Atenção Importante

O vendedor NÃO pode mover ação reivindicatória contra o comprador enquanto o contrato não for rescindido.

Mesmo que:

- O contrato não esteja registrado

Enquanto o negócio não for desfeito, a posse do comprador não é injusta.

📌 Legitimidade Passiva

👉 Regra geral:

A ação reivindicatória deve ser proposta contra **quem está na posse ou detém a coisa injustamente**.

Não importa:

- Se está de boa-fé
- Se acha que tem direito

Se a posse é **injusta em relação ao proprietário**, pode ser réu.

🏠 O possuidor sem título e o detentor

♦ Quem pode ser réu?

- ✓ O possuidor sem título
- ✓ O detentor
- ✓ Quem possui em nome de terceiro
- ✓ Quem deixou de possuir com dolo

📌 1) Possuidor sem título

É quem está com o bem **sem contrato ou fundamento jurídico válido**.

Exemplo:

Pedro invade um terreno.

O proprietário pode mover ação reivindicatória contra ele.

📌 2) Detentor

É quem exerce posse em nome de outro.

Exemplo:

Caseiro que mora no imóvel para cuidar dele.

Ele pode ser réu?

👉 Sim, porque está na posse direta.

Mas nesse caso:

📌 O possuidor direto deve chamar o possuidor indireto para o processo (denúnciação da lide – art. 125, II do CPC).

📌 3) Quem deixou de possuir com dolo

Se alguém transfere o bem para outra pessoa **de propósito**, só para dificultar a ação do proprietário:

👉 Continua podendo ser réu.

O autor pode escolher:

- Processar o verdadeiro possuidor
- Ou o “possuidor fictício”

👤 O Ficto Possuidor (Possuidor Fictício)

Agora vem a parte mais interessante.

Ficto possuidor = 👉 Pessoa que **não tem a posse**, mas se apresenta como se tivesse.

📌 Situação 1 – Transferência dolosa

A pessoa sabe que será processada e transfere o bem para dificultar a reivindicação.

Exemplo:

João sabe que o dono vai entrar com ação.

Antes disso, passa o imóvel para um amigo.

Se ficar provado o dolo:

👉 O autor pode processar João (possuidor fictício) ou o amigo (verdadeiro possuidor).

📌 Situação 2 – “Qui se lit obtulit”

É quando alguém responde à ação como se fosse possuidor, mas não é.

O autor acredita que ele tem a posse.

No final do processo descobre-se:

👉 O réu nunca teve o bem.

Nesse caso:

Como ele não pode devolver o bem, será condenado a pagar indenização pelo valor da coisa.

🎯 Por que a lei faz isso?

Para evitar fraude.

Se fosse permitido alguém fingir que é possuidor:

- O verdadeiro possuidor ganharia tempo
- Poderia até adquirir o bem por usucapião

Então a lei pune o “possuidor fictício” com indenização.

📌 Outros Meios de Defesa da Propriedade

Aqui aparecem duas ações importantes:

1. **Ação Negatória**
2. **Ação de Dano Infecto**

Ação Negatória

♦ 1) O que é?

É a ação usada quando:

👉 O proprietário **continua na posse do bem**, mas Alguém está limitando ou restringindo seu direito de propriedade.

Ou seja:

- Não houve perda da posse.
- Houve um **embaraço ao exercício pleno do domínio**.

✚ Situação mais comum

Quando alguém afirma ter **servidão** sobre o imóvel (ex: direito de passagem).

Mas não se limita a isso.

Pode ser usada contra **qualquer ato que restrinja a liberdade do domínio**.

Fundamento

Baseia-se no princípio de que a propriedade é:

👉 **Plena e exclusiva, até prova em contrário** (art. 1.231 do CC).

✚ Exemplo

Seu vizinho começa a passar água da casa dele pelo seu terreno, dizendo que tem esse direito.
Você continua com o terreno.
Mas seu direito está sendo restringido.

👉 Cabe ação negatória.

Diferença: Reivindicatória x Negatória

Ação Reivindicatória	Ação Negatória
Defende a substância do domínio	Defende a plenitude do domínio
Há perda da posse	Não há perda da posse
Objetivo: reaver a coisa	Objetivo: afastar restrição
É ação de ataque	É ação defensiva

Explicando

- ♦ Reivindicatória → Tiraram a coisa de mim. Quero de volta.
- ♦ Negatória → Não tiraram a coisa, mas estão limitando meu direito.

Requisitos da Ação Negatória

O autor deve provar:

1. Que é proprietário;
2. Que o réu pratica atos que limitam seu domínio;
3. Que a lesão é real e contínua (não basta ato isolado).

Objetivo da ação

- Reconhecer que o autor tem direito pleno;
 - Proibir o réu de continuar;
 - Determinar reposição ao estado anterior;
 - Fixar indenização, se houver dano.
-

Ação de Dano Infecto

"Dano infecto" = dano iminente.

👉 É ação preventiva.

♦ 1) O que é?

É usada quando há **fundado receio de dano futuro**, geralmente por:

- Prédio vizinho ameaçando ruína;
- Construção perigosa;
- Obras que podem causar prejuízo.

Base legal: art. 1.280 do CC.

Exemplo clássico

O prédio do vizinho está rachado e prestes a cair.

Você ainda não sofreu dano.

Mas existe risco real.

👉 Pode propor ação de dano infecto.

Objetivo

O juiz pode determinar:

- ✓ Demolição
- ✓ Reparação
- ✓ Suspensão da obra
- ✓ Prestação de caução (garantia para cobrir dano futuro)

Se o vizinho não prestar caução:

👉 A obra pode ser suspensa.

Outro exemplo

Vizinho começa obra com:

- Escavação profunda
- Andaimas inseguros
- Tapume mal colocado

Há risco concreto.

👉 Cabe ação de dano infecto.

Pode ser usada também para:

- Poluição sonora
- Atividades perigosas
- Mau uso da propriedade

Mesmo antes do dano ocorrer.

Legitimidade

Pode propor:

- ✓ Proprietário
- ✓ Possuidor

Pode ser réu:

- ✓ Dono do prédio vizinho que causa o risco

Resumo Final

◆ Ação Reivindicatória

→ Perdi a posse. Quero a coisa de volta.

◆ Ação Negatória

→ Estou com a coisa, mas estão limitando meu direito.

◆ Ação de Dano Infecto

→ Ainda não houve dano, mas há risco iminente.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Direito “ilimitado” de propriedade

Antigamente, dizia-se que a propriedade era:

👉 **plena**

👉 **absoluta**

👉 **ilimitada**

1) Propriedade Plena

A propriedade é **plena** quando o dono reúne todas as faculdades do domínio:

- ✓ Usar (usar a coisa)
- ✓ Gozar (retirar frutos e utilidades)
- ✓ Dispor (vender, doar, destruir, modificar)

Esses três poderes formam o conteúdo do direito de propriedade.

Exemplo

João é dono de um terreno:

- Pode morar nele (usar)
- Pode alugá-lo e receber aluguel (gozar)
- Pode vendê-lo (dispor)

👉 Isso é propriedade plena.

♦ E quando não é plena?

Se algum desses poderes for retirado, surge um **direito real sobre coisa alheia**.

Exemplo clássico:

- Usufruto → o usufrutuário pode usar e gozar, mas não é dono.
- Servidão → alguém tem um direito específico sobre o imóvel.

Nesse caso:

👉 A propriedade passa a ser **limitada**.

⚖️ 2) Propriedade como direito “absoluto”

Quando se diz que a propriedade é absoluta, não significa que ela não tenha limites.

Significa que:

👉 O proprietário exerce o domínio de forma direta, sem depender de outro.

Mas sempre respeitando:

- A lei
- A função social
- O interesse público

🚫 3) A propriedade não é realmente ilimitada

Embora se diga “ilimitada”, isso não quer dizer que o dono pode fazer qualquer coisa.

A própria ordem jurídica impõe limites.

📌 Exemplo

Você é dono de um terreno:

- Não pode construir desrespeitando o plano diretor.
- Não pode poluir.
- Não pode usar o imóvel prejudicando vizinhos.
- Pode sofrer desapropriação por interesse público.

Portanto:

👉 A propriedade existe dentro dos limites que a lei estabelece.

4) Sentido histórico da palavra “absoluto”

Segundo Caio Mário (citando De Page):

Quando se dizia que a propriedade era absoluta, isso significava que ela estava livre dos encargos feudais.

Na Idade Média:

- O agricultor pagava foro ao senhor feudal.
- A terra não era plenamente livre.

Com o fim do feudalismo, a propriedade passou a ser “absoluta” no sentido de **livre desses encargos**, não no sentido de ilimitada.

5) Redução do caráter absoluto

Com o passar do tempo, surgiram cada vez mais limitações:

- Função social da propriedade
- Normas ambientais
- Direito de vizinhança
- Zoneamento urbano
- Estatuto da Cidade
- Desapropriação

Direito Exclusivo

Diz-se que a propriedade é **exclusiva** porque:

👉 A mesma coisa não pode pertencer, com exclusividade total, a duas pessoas ao mesmo tempo.

Em outras palavras:

👉 O direito de um exclui o direito de outro sobre a mesma coisa.

Expressão clássica:

duorum vel plurium dominium in solidum esse non potest

(Não pode haver domínio integral de duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa.)

O que significa, na prática?

O proprietário pode:

- ✓ Usar a coisa
- ✓ Impedir que terceiros usem
- ✓ Retirar quem esteja usando indevidamente

E o condomínio? Não contradiz isso?

Não.

No condomínio:

- Cada condômino é dono de uma **parte ideal**.
- A propriedade é dividida de forma abstrata (não física).

👉 Todos são proprietários conjuntamente, mas cada um tem exclusividade sobre sua fração ideal.

Exemplo

Três irmãos herdam um imóvel.

Cada um tem 1/3 ideal.

Eles são donos juntos, mas cada um tem exclusividade sobre sua quota-parte.

2) Direito Irrevogável ou Perpétuo

A propriedade também é considerada:

👉 **Irrevogável**

👉 **Perpétua**

Isso significa:

- ✓ Não se perde pelo simples não uso.
- ✓ Continua existindo enquanto não houver causa legal de extinção.

Importante

Se você não usar seu imóvel por 10 anos, ele não desaparece automaticamente.

Ele só será perdido se ocorrer:

- Venda (alienação)
- Desapropriação
- Usucapião por terceiro
- Perecimento da coisa
- Outro modo previsto em lei

Por que se diz que é “perpétua”?

Porque a propriedade:

- 👉 Subsiste independentemente do exercício.
- 👉 Pode ser transmitida aos herdeiros (transmissão post mortem).

Se não fosse perpétua, ela deixaria de existir com o tempo — o que não ocorre.

Fundamento Jurídico da Propriedade (Resumo)

Ao longo da história, juristas e filósofos discutiram:

- 👉 Por que existe o direito de propriedade?
- 👉 Qual é o seu fundamento?

Quatro teorias principais tentaram explicar isso:

1 Teoria da Ocupação

- A propriedade nasce da **ocupação da coisa sem dono (res nullius)**.
- É a teoria mais antiga (romana).
- Crítica: ocupação é apenas **modo de adquirir**, não explica a razão de existir da propriedade.

2 Teoria da Especificação (ou do Trabalho)

- A propriedade se justifica pelo **trabalho humano**.
- Quem transforma a matéria bruta torna-se proprietário.

 Crítica:

- Pode levar à negação da propriedade privada.

- Não explica se a propriedade deve existir, apenas quem deve ser o dono.

Inspirou regimes socialistas, mas não resolve o fundamento jurídico do direito.

3 Teoria da Lei

- Defendida por Montesquieu e Bentham.
- A propriedade existe porque a **lei a criou e a protege**.

 Crítica:

- A propriedade já existia antes da lei positiva.
- O legislador deveria apenas regular, não criar ou extinguir o direito.

4 Teoria da Natureza Humana

- A propriedade é um **direito natural**, inerente ao ser humano.
- Não deriva do Estado.
- O Estado apenas regula seu exercício.

É a teoria com mais adeptos.

No Brasil:

- A Constituição Federal (art. 5º, XXII) garante o direito de propriedade.
- O Código Civil (art. 1.228) assegura usar, gozar, dispor e reaver.

Ideia central

Hoje predomina a visão de que:

 A propriedade é direito fundamental, com base constitucional, mas submetido à função social e às limitações legais.

Tabela Comparativa das Teorias

Teoria	Fundamento da Propriedade	Ideia Central	Principal Crítica
Ocupação	Apropriação de coisa sem dono	Quem ocupa primeiro torna-se dono	É apenas modo de aquisição, não explica o fundamento
Especificação (Trabalho)	Trabalho humano transforma a coisa	O trabalho legitima a propriedade	Pode levar à negação da propriedade privada
Lei	Vontade do legislador	A propriedade existe porque a lei a cria	A propriedade já existia antes da lei

Teoria	Fundamento da Propriedade	Ideia Central	Principal Crítica
Natureza Humana	Direito natural inerente ao homem	A propriedade é condição da liberdade e existência humana	Sofre críticas por seu caráter jusnaturalista