

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Professor Vilmar Antonio da Silva

Material baseado na obra do professor Rafael de Menezes.

A aquisição da propriedade pode ser originária ou derivada;

é originária quando a propriedade é adquirida **sem vínculo** com o dono anterior, de modo que o proprietário sempre vai adquirir propriedade plena, sem nenhuma restrição, sem nenhum ônus (ex: acessão, usucapião e ocupação);

a aquisição é derivada quando decorre do relacionamento entre pessoas (ex: contrato registrado para imóveis, contrato com tradição para móveis, sucessão hereditária) e o novo dono vai adquirir nas mesmas condições do anterior (ex: se compra uma casa com hipoteca, vai responder perante o Banco; se herda um apartamento com servidão de vista, vai se beneficiar da vantagem)

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

-

Depois estudaremos a aquisição da propriedade dos móveis, por hoje vamos conhecer como é possível se tornar dono de bens imóveis: são quatro os modos, previstos no art. 530 do código velho. Destes quatro modos, apenas a aquisição pelo direito hereditário não vai nos interessar neste semestre, mas apenas em Civil 7. Vamos conhecer logo os outros três modos:

1 – Registro (A lei 6.015/73): antigamente chamava-se de transcrição; é aquisição derivada. O registro é **o modo mais comum de aquisição de imóveis**.

Conceito: trata-se da inscrição do contrato no cartório de registro do lugar do imóvel.

Existem **cartórios de notas** (onde se faz escritura pública, testamento, reconhecimento de firma, cópia autenticada) e **cartórios de registro de imóveis** em nossa cidade.



Cada imóvel (casa, terreno, apartamento) tem um número (=matrícula) próprio e está devidamente registrado no **cartório de imóveis** do seu bairro (se a cidade for pequena só tem um).

A matrícula é ato obrigatório para todos os bens imóveis, e será criada quando for feito o primeiro registro de um determinado bem, ou seja, cada imóvel corresponde a um prédio matriculado, estremando-o de dúvida em relação aos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um tem uma matrícula. Assim cada imóvel terá matrícula própria (fólio real), de maneira que nenhum poderá ser matriculado, mas de uma vez, nem duas matrículas poderão ter por objeto o mesmo imóvel, em sua integridade ou frações ideais (partes ideais) do imóvel.¹

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de direito civil brasileiro**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 286.

O cartório de imóveis tem a **função pública de organizar os registros de propriedade e verificar a regularidade tributária dos imóveis**, pois não se podem registrar imóveis com dívidas de impostos.

A função é pública, mas a atividade é privada, sendo fiscalizada pelo **Poder Judiciário**.

A lei 6.015/73 dispõe sobre os registros públicos. Quando você compra/doa/troca um imóvel você precisa celebrar o contrato através de **escritura pública** (arts. 108 e 215) e depois inscrever essa escritura no cartório do lugar do imóvel.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre **imóveis de valor superior a trinta ²vezes o maior salário mínimo vigente no País**.

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento **dotado de fé pública**, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

² Enunciado nº 289, da 4ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça dispõe que “o valor de 30 salários mínimos constante no art. 108 do Código Civil brasileiro, em referência à forma pública ou particular dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, é o atribuído pelas partes contratantes e não qualquer outro valor arbitrado pela Administração Pública com finalidade tributária”.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.



Só o contrato/entrega das chaves/pagamento do preço não basta, é preciso também **fazer o registro tendo em vista a importância da propriedade imóvel na nossa vida.**

O REGISTRO = confirma o contrato e dá publicidade ao negócio e segurança na circulação dos imóveis.



A ESCRITURA = pode ser feita em qualquer cartório de notas do país, mas o **REGISTRO** = só pode ser feito **no cartório do lugar do imóvel**, que é um só.

Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se **entre vivos** a propriedade mediante o **registro** do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1245 e §§. O título translativo a que se refere o § 1º em geral é o **contrato**.

O registro de imóveis em nosso país não é perfeito, afinal o Brasil é um país jovem e continental, e muitos terrenos ainda não têm registro, mas o ideal é que cada imóvel tenha sua matrícula com suas dimensões, sua história, seus eventuais ônus reais (ex: hipoteca, servidão, superfície, usufruto, etc) e o nome de seus proprietários.

Para Venosa³:

É considerada como a primeira hipótese de aquisição da propriedade, dada a importância dos bens de raiz, procurou o legislador atribuir importância capital à circulação dos bens imóveis, com considerável grau de segurança, mediante a tradição solene através do Cartório de Registro de Imóveis, em vista da publicidade que o fato requer.

No cartório de imóveis se registra não só a propriedade, mas qualquer direito real (ex: hipoteca, servidão, superfície, usufruto, etc).

Antes do registro do contrato não há direito real, não há propriedade, não há seqüela ainda em favor do comprador (§ 1º do 1245), mas apenas direito pessoal, de modo que se o vendedor desiste, a regra é o contrato se resolver em perdas e danos (art. 389 é a regra, e o 475 é a exceção)

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

OBSERVAÇÃO: carro tem registro no DETRAN, mas carro não é imóvel, mas bem móvel, por isso para se tornar dono do carro não é necessário o registro.

CARACTERÍSTICAS DO REGISTRO:

³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil.** v. V. São Paulo: Atlas, 2005. p. 157.

FÉ PÚBLICA (presume-se que o registro exprima a verdade);

O cartório deve ser bem organizado e os livros bem cuidados, cabendo ao Juiz fiscalizar o serviço;

Os livros são acessíveis a qualquer pessoa. (Art. 1.246 CC);

POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO (se o registro está errado, o Juiz pode determinar sua correção, 1247);

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

OBRIGATORIEDADE (o registro é obrigatório no cartório de imóveis do lugar do imóvel: § 1º do 1.245) e

CONTINUIDADE (o registro obedece a uma seqüência lógica, sem omissão, de modo que não se pode registrar em nome do comprador se o vendedor que consta no contrato não é o dono que consta no registro);

Quando existir dois ou mais pedidos de registro de um mesmo imóvel observará o que deu entrada primeiramente no Cartório (art. 1.246, do CC e art. 182, da Lei 6.015/73). Assim, havendo duas transcrições do mesmo imóvel, prevalece a mais antiga, enquanto não invalidada por ação competente(RT, 154:311.).



ATENÇÃO CRIANÇAS: Muita gente desconhece a importância do registro, ou então para não pagar as custas, só celebra o contrato de compra e venda; aí fica transmitindo posse de um para outro; quando

finalmente alguém resolve registrar, não encontra mais o dono, aí o jeito é partir para a usucapião).

2 – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL PELA ACESSÃO

É aquisição **originária**.

Adquire-se por acessão **tudo aquilo que adere ao solo e não pode ser retirado sem danificação.**

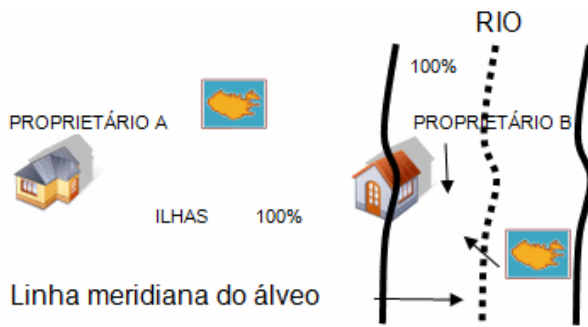
Através da acessão **a coisa imóvel vai aumentar por alguma das cinco hipóteses do art. 1248.**

As quatro primeiras são acessões naturais e horizontais (dependem da natureza, mais precisamente da atividade fluvial/dos rios, do movimento de areia feito pelos rios) e a quinta é **acessão humana e vertical** (decorre da atividade artificial do homem ao plantar e construir).

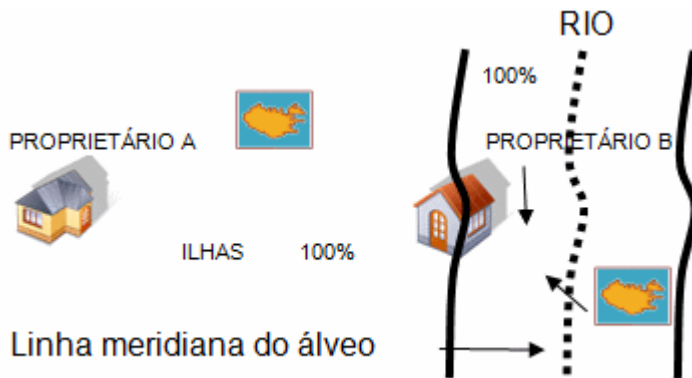
- a) **FORMAÇÃO DE ILHAS:** 1.249 CC e 23 a 25 do Código das Águas (*Decreto-lei n. 24.643/34*).

Maria Helena Diniz = somente interessam ao Direito Civil as ilhas formadas em rios não navegáveis ou particulares, por pertencerem ao domínio particular.

a1) Ilhas formadas no meio do rio cuja margem é de proprietários diferentes:



a2) As ilhas formadas entre o meio do rio e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado:



a3) As ilhas, que se formarem, pelo desdobramento de um novo braço de corrente, pertencem aos proprietários dos terrenos, a custa dos quais se formaram



b) ACESSÃO POR FORMAÇÃO DE ALUVIÃO

É o acréscimo lento formado nas margens dos rios, que importa em aquisição para o proprietário do imóvel, segundo o princípio do “o acessório segue o principal”, trata-se no caso de aluvião decorrente de fato natural.



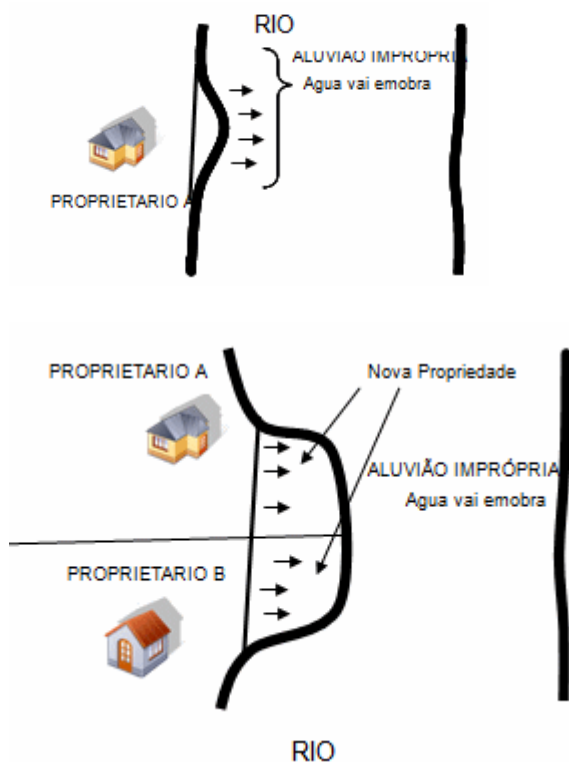
“Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.”

a) Aluvião própria



b) Aluvião imprópria



C) ACESSÃO POR FORÇA AVULSÃO

É **desmembramento súbito** por força da **corrente de água**, que desfigura o imóvel tornando-o total ou parcialmente impróprio para o uso. Neste caso o dono poderá reclamar indenização, no prazo decadencial de um ano, não havendo a possibilidade de remoção (art. 1.251, CC).

“Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.”

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.”

Código das águas art. 19 a 22.

A avulsão só se verifica quando se tratar de ma porção de terra. Demais objetos porventura destacados de um imóvel e lavados a força violenta a outro terreno, sem aderência ao prédio, são considerados coisas perdidas, devendo o proprietário restituí-las, aplicando-se as normas relativas à descoberta. Se o acréscimo for realizado por intervenção humana, adotar-se-ão as regras relativas às acessões artificiais.



d) ACESSÃO POR ABANDONO DE ÁLVEO

Apropriar-se do leito de um **rio que se secou**, que pertencerá aos proprietários ribeirinhos. Se o rio retornar ao leito antigo, recompor-se-á a situação anterior (art. 1.252, CC).

“Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.”

Código das águas: art 9, 10, 26 e 27.



e) ACESSÃO POR CONSTRUÇÕES E PLANTAÇÕES ou ACESSÕES ARTIFICIAIS

São decorrentes de **conduta humana** e podem ser **móvel e imóvel**. Se imóvel próprio é considerada como benfeitoria, se imóvel alheio é considerada mera acessão ou coisa, p.ex: plantação, semeadura (art. 1.253 a 1.257, CC).

CONCEITO DE ACESSÕES ARTIFICIAIS (art.s 1.253 a 1.259, CC):

Resultam de trabalho humano, como *plantações e construções* (art. 1.248, V, CC), tendo **caráter oneroso** e submete-se à regra de que **tudo aquilo que se incorpora ao bem, em razão de uma ação qualquer, cai sob o domínio do seu proprietário** ante a presunção *juris tantum*, contida no art. 1.253, do CC.

DIFERENÇA ENTRE ACESSÕES ARTIFICIAIS E BENFEITORIAS reside no fato de que as *acessões artificiais* são obras que criam **uma coisa nova** e que se **aderem à propriedade** anteriormente existente e as *benfeitorias* são as despesas feitas com a coisa, ou obras feitas na coisa, com o fito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la.

A ACESSÃO ARTIFICIAL é a aquisição de uma coisa nova **pelo proprietário** dela.

NÃO CONSTITUI UMA ACESSÃO =

A conservação de plantações já existentes, pela substituição de algumas plantas mortas.

Esse caso é uma benfeitoria, por não haver nenhuma alteração na substância e na destinação da coisa.

EXEMPLO: Se fizermos um pomar em terreno alheio, onde nada havia anteriormente, teremos uma acessão por plantação, que se caracteriza pela circunstância de produzir uma mudança, ainda que vantajosa, no destino econômico do imóvel, alterando sua substância.

Além disso, na acessão, **a boa-fé** é elemento imprescindível para que haja indenização; na benfeitoria ela é irrelevante, quando se trata de benfeitoria necessária.

Na *benfeitoria* há, até certo ponto, uma característica de gestão de negócio, onde se faz presente o princípio da solidariedade humana e do não locupletamento.

Na *accessão* o possuidor visa o seu próprio interesse, sem se preocupar com o do proprietário.

RETENÇÃO = O art. 1.219, do CC, admite a retenção para as benfeitorias necessárias ou úteis, tendo por fundamento a posse jurídica. Nada há em nosso sistema jurídico que permita o direito de retenção por *accessão*, em razão de ressarcimento.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

“Acessões artificiais e benfeitorias são institutos que não se confundem. As benfeitorias são incluídas na classe das coisas acessórias (art. 96, CC), conceituadas como obras e despesas feitas em coisas alheias para conservá-las (necessárias), melhorá-las (úteis), embelezá-las (voluptuárias). Já as acessões artificiais inserem-se entre os modos de aquisição da propriedade imobiliária, consistindo em obras que criam coisas novas, aderindo à propriedade preexistente.”[7]

- e) construções e plantações: esta é a *accessão* humana, pois é o homem que constrói e planta num terreno; a regra é o acessório seguir o principal, então tais benfeitorias serão de propriedade do dono do terreno, 1253; porém, se o dono do material e das sementes não for o dono do terreno surgirão problemas sobre o domínio das *accessões* e indenização ao prejudicado. Como resolver isso para evitar enriquecimento ilícito do dono do terreno? Vai depender da boa fé ou da má fé dos envolvidos, bem como vai depender da espécie de benfeitoria, com as mesmas regras que nós já vimos quando tratamos dos efeitos da posse.

3 – A USUCAPIÃO; a palavra é feminina porque vem do latim “usus” + “capere”, ou seja, é a captação/tomada/aquisição pelo uso.

CONCEITO: é modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada sob determinadas condições.

Não só a propriedade se adquire pela usucapião, mas outros direitos reais como **superfície, usufruto e servidão predial também** (próximo semestre).

A usucapião exige **posse prolongada** (elemento objetivo) com a **vontade de ser dono** (animus domini - elemento subjetivo).

FUNDAMENTO: por que nosso direito aceita a usucapião?

1) para prestigiar a pessoa que usa e se serve da coisa para morar e trabalhar;

A propriedade é um direito importantíssimo e a posse é um fato muito relevante, como já vimos nas primeiras aulas.

2) para **punir** o proprietário desidioso/preguiçoso/irresponsável, que **não cuida dos seus bens**, afinal “dormientibus non succurrit jus”;

Além disso, **quem não defende e cuida dos seus bens, não é digno de tê-los;**

mas **não se perde a propriedade** pelo simples **não-uso**, é preciso que alguém esteja usando no lugar do proprietário;

3) por uma questão de paz social, pois a usucapião vai regularizar, vai sanar os vícios de uma posse violenta ou clandestina (a posse precária não convalesce nunca, lembrem do 1200 e do 1208);

A usucapião **transforma a posse, um fato provisório**, em **propriedade, um direito permanente**;

A usucapião vai dar juridicidade a uma situação de fato **amadurecida pelo tempo**, mesmo que o possuidor seja um ladrão ou um invasor.

OBSERVAÇÃO: Há Juiz que admite até **usucapião de maternidade**, na esteira do 3º fundamento visto acima, vejamos esta decisão do STJ:

“Ao se casar, o pai declarou ter três filhos, todos do casamento com a esposa. Na verdade são eles filhos só do pai com outras mulheres, fato de conhecimento de toda a sociedade à época. Com o falecimento da esposa, o viúvo promoveu a abertura do inventário dos bens por ela deixados, declarando como herdeiros todos os treze filhos do casal. Os demais irmãos entenderam que os três primeiros réus, por serem filhos apenas do pai, só têm direito à herança do pai e não sobre os bens deixados pela mãe, não obstante se acharem relacionados como herdeiros da falecida. O pleito é pela anulação ou reforma de seus registros de nascimento, a fim de que deles sejam excluídos os nomes da mãe e dos avós maternos. Há mais de quarenta anos tal situação se consolidou no seio da família e da sociedade. Há, no caso, a necessidade de proteger situações familiares reconhecidas e consolidadas. Tal situação fática merece a tutela do Poder Judiciário”. Precedentes citados: REsp 215.249-MG, DJ 2/12/2002, e REsp 91.825-MG, DJ 1º/8/2000. REsp 119.346-GO, Rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 1º/4/2003 pelo STJ.

OUTRO CONCEITO: a usucapião é modo originário (não é derivado) de aquisição do domínio **através da posse mansa e pacífica,**

exercida com “animus domini” por certo tempo, fixado em lei.

Por ser modo originário, é irrelevante que a coisa tenha um proprietário registrado no cartório de imóveis, pois pela usucapião a coisa se adquire do tempo e não de outra pessoa.

REQUISITOS:

1) capacidade do adquirente: o incapaz não pode adquirir pela usucapião (104, I), e também **não pode perder pela usucapião**, caso seu representante (pai, tutor, curador) não defenda seus bens (198, I – a usucapião, como a prescrição, é também efeito do tempo no direito; diz-se que a prescrição do art 189 é prescrição extintiva, enquanto a usucapião é prescrição aquisitiva). Ver art. 1244

Art. 198. Também não corre a prescrição :

I — contra os incapazes de que trata o art. 3º;

Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

2) a coisa usucapienda precisa estar no comércio (ex: 102, drogas).

ART. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

3) a posse: não é qualquer posse, mas a posse para ensejar a usucapião precisa ser **mansa, pacífica, pública, contínua e com intenção de dono** da parte do possuidor;

para a posse reunir essas características, **o proprietário precisa se omitir** e colaborar com o amadurecimento desta posse;

DETENÇÃO VIOLENTA, CLANDESTINA E PRECÁRIA = como já vimos, a detenção violenta e clandestina pode convalescer e virar posse, mas a detenção precária jamais;

empregado, caseiro, também não tem posse, mas mera detenção (1198);

inquilino/comodatário, durante o contrato, tem posse mas não tem animus domini, e depois do contrato, caso não desocupem a coisa, sua situação passa a ser de detentor, por isso em nenhum caso inquilino/comodatário podem adquirir pela usucapião.

Acessão de posses: é a soma da posse do sucessor com a posse do antecessor para atingir o tempo exigido em lei para a usucapião, desde que as posses tenham as mesmas características (1.243).

Art 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua pose a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

4) o tempo: o tempo varia de **dois a quinze anos**, conforme a espécie da usucapião que veremos a seguir.

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

1) extraordinária: é a do art. 1238 mesmo que o possuidor esteja de má-fé;

Art. 1.238. Aquele que, por **quinze anos**, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por **sentença**, a qual servirá de **título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis**.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a **dez anos** se o **possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual**, ou nele realizado **obras ou serviços de caráter produtivo**.

esta é a usucapião que **beneficia o ladrão e o invasor** (ver p.ú.);

não há limite para o tamanho do terreno e a pessoa pode já ter um imóvel e mesmo assim usucapir outro;

o tempo para esta espécie já foi de 30 anos, depois caiu para 20 e agora é de 15 ou apenas 10 anos conforme p.ú.;

isto é uma prova da importância da posse para o direito;

o artigo fala em “juiz declarar por sentença” pois o **juiz não constitui a propriedade** para o autor, o juiz apenas **reconhece/declara que a pessoa adquiriu aquela propriedade do tempo**.

SENTENÇA = Com a sentença, o autor fará o registro no cartório de imóveis, mas ATENÇÃO: o autor terá adquirido pelo tempo e não pelo registro.

Porém o registro é importante para dar publicidade e para permitir que o autor depois possa fazer uma hipoteca, servidão, superfície, vender o bem a terceiros, etc.

A sentença aqui é o título a que se refere o 1.245, ao invés do tradicional contrato mediante escritura pública.

2) ORDINÁRIA: art. 1242; o prazo é menor, de **dez anos**, pois exige título e boa-fé do possuidor, além da posse mansa, pacífica, etc.;

exemplos de título justo seriam um contrato particular, um recibo, uma promessa de compra e venda, etc.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir **por dez anos**.

Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, **onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada** posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Ateh aki dia 30 set

3) ESPECIAL RURAL: art. 1239: o prazo é de **apenas cinco anos**, mas:

- existe um limite para o tamanho do terreno usucapiendo (50 hectares)
- o proprietário lá tem que trabalhar e
- não pode ter outro imóvel (rural ou urbano)
- beneficia os sem terra.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano como sua, por cinco anos ininterruptos sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

4) ESPECIAL URBANO: art. 1240; semelhante ao rural; beneficia os sem teto.

Observação processual: o Ministério Público deve ser ouvido pelo Juiz na ação de usucapião; é um dos poucos temas de direito patrimonial privado que o MP participa. Outros temas são: herança com testamento e reintegração de posse contra sem terra.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

ATENÇÃO VIDEO DO PROFESSOR FLÁVIO TARTUCE

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Acrescentado pela L-012.424-2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º No registro do título do direito previsto no caput, sendo o autor da ação judicialmente considerado hipossuficiente, sobre os emolumentos do registrador não incidirão e nem serão acrescidos a quaisquer títulos taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos, fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação. **(VETADO)**

JURISPRUDÊNCIA.

[STF - AG.REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 526272 SP \(STF\)](#)

Data de Publicação: 1 de Fevereiro de 2011

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ART. 557 DO CPC . APLICABILIDADE. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. SERRA DO GUARARU. RESOLUÇÃO SC 48 /92. ARTIGOS 5º , XXII , e 170 , II , DA CF . RESTRIÇÕES ANTERIORES À **AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. 1. Matéria dos autos consolidada nesta Corte possibilita ao relator julgá-la monocraticamente. 2. Restrições administrativas à **propriedade** da parte recorrente, pré-existentes à **aquisição** do imóvel p...

Encontrado em: ANTERIORES À **AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. 1. Matéria dos autos.... Restrições administrativas à **propriedade** da parte recorrente, pré-existentes à **aquisição** do imóvel por legislações anteriores à Resolução 48 /92 da Secretaria

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1165050 DF 2009/0218828-2 (STJ)

Data de Publicação: 19/05/2010

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. COBRANÇA DA TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA NO PERÍODO DE 1992 A 1997. PARCELAMENTO REQUERIDO EM 2001. DESAPROPRIAÇÃO. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO EM 1991. TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS EM 1995. MOMENTO EM QUE SE CONSOLIDA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO DECRETO 20.910/1932.1. Trata-se de Ação Ordinária em que se pleiteia a anulação do parcelamento requerido em 2001, relativo à taxa de ocupação no período de 1992 a 1997, sob o fundamento de...

Encontrado em: a **aquisição da propriedade**, que teria ocorrido com o registro no Cartório de Imóveis em 24.7.1995.2. A recorrente afirma que a **aquisição da propriedade** se configurou desde... EM QUE SE CONSOLIDA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO...

Data de Publicação: 13/10/2010

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO MODO ORIGINÁRIO DE **AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**. EXTINÇÃO DA HIPOTECA SOBRE O BEM USUCAPIDO. SÚMULA 83 DESTA CORTE. REEXAME DO QUADRO PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. I Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra e...

Encontrado em: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO MODO ORIGINÁRIO DE **AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**. EXTINÇÃO DA HIPOTECA SOBRE O BEM USUCAPIDO. SÚMULA 83 DESTA CORTE. REEXAME DO QUADRO PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA NÃO

STJ - RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA...

Data de Publicação: 09/08/2010

Ementa: RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CONCEDIDA. ART. 527, III, DO CPC. IRRECORRIBILIDADE. CABIMENTO DO MANDAMUS. AÇÃO DE FALÊNCIA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO VIGENTE POR TEMPO DETERMINADO, COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO E AVERBADO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. LOCATÁRIA. MANUTENÇÃO DA POSSE DIRETA. CREDORA ADJUDICANTE. DIREITO DE PROPRIEDADE E POSSE INDIRETA. SUB-ROGAÇÃO NO LUGAR DO DEVEDOR. PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS...

Encontrado em: . A **aquisição** da **propriedade** ocasionada pela adjudicação do bemlocado transfere.... CREDORAADJUDICANTE. DIREITO DE **PROPRIEDADE** E POSSE INDIRETA. SUB-ROGAÇÃO NOLUGAR DO DEVEDOR

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1140655 PR 2009/0094447-0 (STJ)

Data de Publicação: 19/02/2010

Ementa: TRIBUTÁRIO RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SUCESSÃO POR **AQUISIÇÃO** DE ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL OU FUNDO DE COMÉRCIO ART. 109 DO CTN LOCAÇÃO IMPOSSIBILIDADE. 1. A responsabilidade do art. 133 do CTN ocorre pela **aquisição** do fundo de comércio ou estabelecimento, ou seja, pressupõe a **aquisição** da **propriedade** com todos os poderes inerentes ao domínio, o que não se caracteriza pela celebração de contrato de locação, ainda que mantida a mesma atividade exercida pelo locador. Precedente : REsp...

TJRR - Inteiro Teor. 10090136499 RR (TJRR)

Data de Publicação: 3 de Maio de 2010

Encontrado em: conflitos de interesses individuais, onde as partes disputam a **aquisição** da **propriedade** do imóvel situado no município de Alto Alegre, na rodovia RR 205 , KM

TJRR - ACAO CAUTELAR AC 14502 RR 145/02 (TJRR)

Data de Publicação: 16/10/2002

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL EMBARGOS DE TERCEIRO CONDIÇÃO DE POSSUIDOR OU PROPRIETÁRIO NÃO DEMONSTRAÇÃO. SIMULAÇÃO EXIGÊNCIA DE AÇÃO PRÓPRIA IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO INCIDENTAL E EX OFFICIO. RECURSO PROVIDO. 1. Constitui princípio básico em direito que a **aquisição** da **propriedade** imóvel decorre da "transcrição do título de transferência no Cartório de Registro do Imóveis", sendo por demais correta a afirmação de que ninguém transfere mais direitos do que possui. 2. Os Embargos de Terceiro não pres...

Encontrado em: em direito que a **aquisição** da **propriedade** imóvel decorre da "transcrição do título

TJRR - Inteiro Teor. 10090136739 RR (TJRR)

Data de Publicação: 23 de Fevereiro de 2010

Encontrado em: de **aquisição** da **propriedade** do imóvel em tela, sendo despiciendas, destarte

[TJRR - Inteiro Teor. 10080095952 \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 22 de Julho de 2008

Encontrado em: da **propriedade**. Ressalte-se que a negociação compreendia a **aquisição** de 2 (duas... **aquisição**, não se realizou a devida transferência da **propriedade**, em face da decisão... exercício dos poderes inerentes à **propriedade** que teve, em nome próprio, ao longo

[TJRR - Inteiro Teor. 10080095952 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 22 de Julho de 2008

Encontrado em: . Ressalte-se que a negociação compreendia a **aquisição** de 2 (duas) **propriedades**... inerentes à **propriedade** que teve, em nome próprio, ao longo de mais de quatorze... adquirida, vez que, quando de sua **aquisição**, não havia nenhuma restrição