

DIREITO CIVIL IV
Professor Vilmar
Material inspirado na obra do professor Rafael de Menezes.

PROPRIEDADE

O Direito de Propriedade **É o mais importante e complexo direito real**. É o único direito real sobre a coisa própria (sobre os nossos bens), pois os demais direitos reais do **art. 1225** são direitos reais sobre as coisas alheias, sobre os bens de terceiros (é o assunto do próximo semestre = os direitos reais na coisa alheia).

A importância da propriedade é imensa na nossa vida, afinal nosso principal interesse na vida é no acúmulo de bens, na formação de um patrimônio (alguém discorda?).

Quanto mais se protege a propriedade mais se estimula o trabalho e a produção de riquezas em toda a sociedade; negar esse direito representaria uma atrofia no desenvolvimento sócio-econômico; por que estudar e trabalhar tanto se o que eu ganhar e produzir não vai ficar para mim e para meus filhos? É da natureza humana, desde o homem primitivo, de se apoderar da caça, de peles, de armas e ferramentas.

Nosso ordenamento protege a propriedade **a nível constitucional** (arts. 5º, XXII e 170, II)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os **seguintes princípios**:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

A propriedade é mais difícil de ser percebida do que a posse, pois

a posse está no mundo da natureza, enquanto o

domínio (= propriedade) está no mundo jurídico. Eu sei que vocês têm a posse das roupas, livros e relógios que estão usando agora, mas não tenho certeza se vocês são realmente donos desses objetos.

CONCEITO: HÁ VÁRIOS:

- 1) propriedade é o poder pleno sobre a coisa;
- 2) é a submissão de uma coisa a uma pessoa;

3) é o direito real sobre a coisa própria, etc.

4) o conceito do código é muito bom: ver art. 1228.

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.

§ 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.

Na definição de **R. Limongi França**, “propriedade é o direito, excludente de outrem, que, dentro dos limites do interesse público e social, submete juridicamente a coisa corpórea, em todas as suas relações (substância, acidentes e acessórios), ao poder da vontade do sujeito, mesmo quando, injustamente, esteja sob a detenção física de outrem” (Instituições de direito civil, São Paulo, Saraiva, 1988, p. 436).

Uso, gozo e disposição indicam o conteúdo positivo do direito de propriedade.

A expressão **reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha**”, contida na parte final do caput deste artigo, nada mais é do que o **direito de seqüela** que dá ensejo à ação reivindicatória.

• O caput do artigo em comento é praticamente idêntico ao art. 524 do Código Civil de 1916, devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

• Sobreleva notar que no § 1º verifica-se a preocupação com a **função social da propriedade**, com a preservação da flora e da fauna, com a defesa do meio ambiente e do patrimônio histórico através do tombamento. Portanto o novo Código Civil, com esta regra, procurou despertar no homem comum o exercício da cidadania, impondo limitações de caráter social ao direito de propriedade (v. Carlos Alberto Dabus Maluf, Limitações ao direito de propriedade, São Paulo, Saraiva, 1997, p. 197). No § 2º novo

§ 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.

Código condena o abuso de direito, ou daquele que age com mero espírito de emulação (rivalidade)

. No que tange à desapropriação, que é um poder do Estado inerente à sua própria natureza, para restringir o direito de propriedade dos particulares, serão feitas as considerações doutrinárias no artigo específico. As regras contidas nos §§ 4o e 5o abalam o direito de propriedade, incentivando a invasão de glebas urbanas e rurais, criando uma forma nova de perda do direito de propriedade, mediante o arbitramento judicial de uma indenização, nem sempre justa e resolvida a tempo, impondo dano ao proprietário que pagou os impostos que incidiam sobre a gleba. As regras esculpadas nesses parágrafos são agravadas pela letra do art. 10 e seus parágrafos da Lei n. 10.257, de 10-7-2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, uma vez que nela é permitido que essa usucapião especial de imóvel urbano seja exercida em área maior de duzentos e cinquenta metros, considerando área maior do que essa “extensa área”. Prevê também que a população que a ocupa forme, mediante o requerimento da usucapião, um condomínio tradicional; e mais, não dá ao proprietário o direito a indenização. Tal forma de usucapião aniquila o direito de propriedade previsto na Lei Maior, configurando um verdadeiro confisco, pois, como já dissemos, incentiva a invasão de terras urbanas, subtrai a propriedade de seu titular, sem ter ele direito a qualquer indenização. Essas regras, a do novo Código Civil e a do art. 10 e seus parágrafos da Lei n. 10.257/2001, devem ser modificadas por um projeto de lei específico, evitando-se, assim, que o Judiciário seja obrigado, por intermédio de inúmeras ações que haverão de surgir, a declará-las inconstitucional.

Então a propriedade é o poder de USAR, FRUIR (=gozar) e DISPOR de um bem (três faculdades/atributos/poderes do domínio) e mais o DIREITO DE REAVER ESSA COISA DO PODER DE QUEM INJUSTAMENTE A OCUPE.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

JUS UTENDI: é o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de evitar o abuso de direito, limitando-se, portanto, o bem-estar da coletividade; o direito de usar da coisa é o de **tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância., para si ou para terceiros**

JUS FRUENDI: exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa; é o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente.

Jus abutendi ou disponendi: equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem.

Rei vindicatio: é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real.

CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

1 – **COMPLEXIDADE:** pelo conceito legal de propriedade se percebe porque se trata de um direito complexo, como dito na primeira frase de hoje. A complexidade é justamente porque **a propriedade é a soma de três faculdades e mais esse direito de reaver de terceiros.** Expliquemos estas três faculdades e este direito de reaver:

USO – é o *jus utendi*, ou seja, **o proprietário pode usar a coisa, pode ocupá-la para o fim a que se destina.**

EXEMPLO: morar numa casa; usar um carro para trabalho/lazer

FRUIÇÃO (OU GOZO) – *jus fruendi*; **o proprietário pode também explorar a coisa economicamente, auferindo seus benefícios e vantagens.**

EXEMPLO: vender os frutos das árvores do quintal; ficar com as crias dos animais da fazenda.

DISPOSIÇÃO – *jus abutendi*; **é o poder de abusar da coisa, de modificá-la, reformá-la, vendê-la, consumi-la, e até destruí-la.** A disposição é o poder mais abrangente.

EXEMPLO: se eu sou dono de um quadro eu posso pendurá-lo na minha parede (*jus utendi*), posso alugá-lo para uma exposição (*jus fruendi*) e posso também vendê-lo (*jus abutendi*).

O DONO PODE TAMBÉM:

A. ceder a terceiros só o uso da coisa (ex: direito real de habitação do 1414);

Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

B. pode ceder o uso e a fruição (ex: usufruto do 1394 e superfície do 1369);

Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

C. pode ceder só a disposição (ex: contrato estimatório do 537). – Venda em consignação.

Art. 537. O consignante não pode dispor da coisa antes de lhe ser restituída ou de lhe ser comunicada a restituição.

O **proprietário** tem as três faculdades, já o **possuidor** tem pelo menos uma dessas três (1196, 1204).

= SEQUELA

Além de ser a soma destas três faculdades, a propriedade produz um efeito, que é justamente o direito de reaver a coisa (parte final do 1228).

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.

Como se faz isso, como se recuperam nossos bens que injustamente estejam com terceiros?

ATRAVÉS DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA (art. 1.228). Esta é a ação do proprietário sem posse contra o possuidor sem título. Esta ação serve ao dono contra o possuidor injusto, contra o possuidor de má-fé ou contra o detentor.

Na reivindicatória não cabe liminar.

Não confundam com a ação possessória, já estudada. A possessória é a ação do possuidor contra o invasor, que inclusive pode ser o proprietário (ex: locador quer entrar a qualquer hora na casa do inquilino, alegando ser o dono; não pode. Mas o proprietário que aluga uma fazenda também pode usar a possessória se o MST ameaça invadir e o arrendatário não toma providências, afinal o proprietário tem posse indireta). A vantagem da possessória é a possibilidade de concessão de liminar pelo Juiz. Na reivindicatória não cabe liminar.

Este **direito de reaver é consequência da seqüela**, aquela característica dos direitos reais que nós vimos na primeira aula, e que **permite que o titular do direito real o exerça contra qualquer pessoa.**

2 – É DIREITO ABSOLUTO:

se o proprietário pode dispor, pode abusar da coisa (jus abutendi), pode vendê-la, reformá-la e até destruí-la. **Esse absolutismo não é mais pleno** pois o direito moderno exige que **a coisa cumpra uma função social**, exige um desenvolvimento sustentável do produzir evitando poluir (ver § 1º do 1228).

§ 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.

Respeitar a função social **é um limite ao direito de propriedade**; outro limite são os **direitos de vizinhança**, que veremos em breve.

Lembro que, **quando uma propriedade não cumpre sua função social, o Estado a desapropria não para si** (o que seria comunismo ou socialismo), mas para outros particulares que possam melhor utilizá-la. Isso só comprova que nosso direito valoriza a propriedade privada.

É absoluto também porque **se exerce contra todos**, é **direito erga omnes**, todos vocês têm que respeitar minha propriedade sobre meus bens e vice-versa. Já falamos disso quando vimos na primeira aula a distinção entre direitos pessoais e reais.

3 – PERPETUIDADE:

os direitos de crédito prescrevem, mas a propriedade dura para sempre, passa inclusive para nossos filhos através do direito das sucessões (Civil 7). **Quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece**. A propriedade não se extingue pelo não-uso do dono, mas sim pelo uso de terceiros. Então eu posso guardar meu relógio na gaveta que ele continuará meu para sempre. Eu posso passar décadas sem ir ao meu terreno na praia. Mas se alguém começar a usá-lo, poderá adquiri-lo pela usucapião.

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

- Dentre as principais características do direito de propriedade temos a exclusividade e a plenitude, que não são absolutas, mas sim presumidas, pois admitem prova em contrário (*juris tantum*).
- Este artigo é idêntico ao art. 527 do Código Civil de 1916, devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

4 – EXCLUSIVIDADE: ver 1231; o proprietário pode proibir que terceiros se sirvam do seu bem; a presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo, mas nosso ordenamento admite o condomínio (veremos condomínio em breve, e veremos também como a lei facilita a extinção do condomínio justamente porque a propriedade é um direito tão amplo e complexo que não é fácil ser exercido por duas pessoas sobre uma única coisa).

5 – ELASTICIDADE: **a propriedade se contrai e se dilata, é elástica como uma sanfona; por exemplo, tenho uma fazenda e cedo em usufruto para José; eu perco as faculdades de uso e de fruição, minha propriedade antes plena (completa) vai diminuir para apenas disposição e posse indireta; mas ao término do usufruto, minha propriedade se dilata e torna-se plena novamente.**

SUJEITOS

Quais os sujeitos no direito de propriedade? De um lado o

SUJEITO ATIVO, o proprietário, qualquer pessoa física ou jurídica, desde que capaz. O menor pode adquirir mediante representação do pai ou do tutor (vocês estudaram representação em Civil 1 e voltarão a ver em Direito de Família; depois vejam o **art. 1º, 1634, V e 1747, I**). Do outro lado o **sujeito passivo indeterminado**, ou seja, todas as demais pessoas da sociedade que devem respeitar o meu direito de propriedade.

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 1.634. Compete aos pais, quanto à pessoa dos filhos menores:

V - representá-los, até aos dezesseis anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

Art. 1.747. Compete mais ao tutor:

I - representar o menor, até os dezesseis anos, nos atos da vida civil, e assisti-lo, após essa idade, nos atos em que for parte;

OBJETO

O objeto da propriedade **é toda coisa corpórea, móvel ou imóvel**. Admite-se propriedade de coisas incorpóreas como o direito autoral (estudaremos neste semestre) e o fundo de comércio (vocês vão estudar em Direito Comercial). Lembrem-se que a pessoa mais rica do mundo hoje (Bill Gates) possui propriedade incorpórea protegida pelo direito do autor (os softwares).

ESPÉCIES DE PROPRIEDADE

Propriedade plena: é plena quando todos os seus elementos constitutivos (direitos elementares) **se acham reunidos na pessoa do proprietário**, ou seja, quando seu titular pode usar, gozar e dispor do bem de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, bem como reivindicá-lo de quem, injustamente o detenha.

PROPRIEDADE RESTRITA OU LIMITADA: quando se desmembra um ou alguns de seus poderes que passa a ser de outrem, caso em que se constitui o direito real sobre coisa alheia.(ônus real ou é resolúvel –

PROPRIEDADE RESOLÚVEL OU REVOGÁVEL: é a que encontra, no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, ou seja, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva).

O domínio pode ser limitado voluntariamente, pela servidão, usufruto, cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, como também pode ser limitado por decorrências naturais ou legais.

Propriedade perpétua: a que tem duração ilimitada;

Propriedade resolúvel ou revogável: a que encontra no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva.

Responsabilidade civil do proprietário:

= responde objetiva ou subjetivamente pelos prejuízos, se houver nexo de causalidade entre o dano causado pela coisa e sua conduta;

= **responde subjetivamente** por danos causados por animais de sua propriedade, porque há presunção *juris tantum* de que tem obrigação de guardá-los e fiscalizá-los;

= responde pelos prejuízos causados por coisa que ante sua periculosidade deve ser controlada por ele; responde pelos danos causados por coisas não perigosas.

Há também as limitações legais provenientes do direito de vizinhança entendidas como normas de convivência social; da desapropriação fundamentada no maior interesse de utilização da coisa pela sociedade do que pelo particular.

JURISPRUDÊNCIA

[STF - AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO RE 590360 ES \(STF\)](#)

Data de Publicação: 31 de Maio de 2011

Ementa: IPTU -PROGRESSIVIDADE DA ALÍQUOTA -FUNÇÃO SOCIAL DA **PROPRIEDADE** - FINALIDADE EXTRAFISCAL -NECESSIDADE DE LEI NACIONAL -RECURSO DE AGRAVO IMPROVIDO . A Constituição Federal de 1988, ao delinear o esquema normativo pertinente ao IPTU, contemplou a possibilidade de essa espécie tributária ser progressiva, em ordem a assegurar o cumprimento da função social da **propriedade** (CF , art. 156 , § 1º , e art. 182 , §§ 2º e 4º , II). O discurso normativo consubstanciado nesses preceitos co...

Encontrado em: IPTU -PROGRESSIVIDADE DA ALÍQUOTA -FUNÇÃO SOCIAL DA **PROPRIEDADE** -FINALIDADE... a assegurar o cumprimento da função social da **propriedade** (CF , art. 156... social da **propriedade** urbana, desde que estritamente observados os requisitos

[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

[STF - AG.REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 611273 PR \(STF\)](#)

Data de Publicação: 14 de Setembro de 2010

Ementa: TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE **PROPRIEDADE** PREDIAL E TERRITORIAL URBANA. IPTU. PROGRESSIVIDADE. DIFERENCIAÇÃO DE ALÍQUOTAS COM BASE NA DESTINAÇÃO DADA AO IMÓVEL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. Esta Corte já firmou orientação quanto à constitucionalidade de variação das alíquotas do Imposto sobre **Propriedade** Territorial e Urbana IPTU de acordo com a circunstância de o imóvel ser edificado ou não, ou então ter destinação residencial ou comercial. Agravo regimental ao qual se nega provimento.. ...

Encontrado em: TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE **PROPRIEDADE** PREDIAL E TERRITORIAL URBANA. IPTU. PROGRESSIVIDADE. DIFERENCIAÇÃO DE ALÍQUOTAS COM BASE NA DESTINAÇÃO DADA AO IMÓVEL... constitucionalidade de variação das alíquotas do Imposto sobre **Propriedade**

STF - AG.REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 579210 MG (STF)

Data de Publicação: 6 de Abril de 2010

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. TRIBUTÁRIO. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. BEM DE **PROPRIEDADE** DE ENTIDADE ASSISTENCIAL. ALEGADO DESVIO DE FINALIDADE. ALEGADO ÔNUS DA ENTIDADE-AGRAVADA DE COMPROVAR A CORRETA DESTINAÇÃO DADA AO BEM. NECESSIDADE DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO. SÚMULA 279 /STF. 1. Para concluir que a **propriedade** imóvel era imune à incidência do Imposto sobre **Propriedade** Territorial e Urbana IPTU, o acórdão recorrido baseou-se em presunção que admite prova em contrário: a circunstância d...

Encontrado em: DE **PROPRIEDADE** DE ENTIDADE ASSISTENCIAL. ALEGADO DESVIO DE FINALIDADE. ALEGADO ÔNUS... DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO. SÚMULA 279 /STF. 1. Para concluir que a **propriedade** imóvel era imune à incidência do Imposto sobre **Propriedade** Territorial e Urbana

STF - AG.REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 526787 MG (STF)

Data de Publicação: 23 de Março de 2010

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. TRIBUTÁRIO. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. BEM DE **PROPRIEDADE** DE AUTARQUIA. ALEGADO DESVIO DE FINALIDADE. IMÓVEL AO QUAL NÃO SE DÁ DESTINAÇÃO ÍNSITA AOS OBJETIVOS PÚBLICOS DA AUTARQUIA (TERRENO BALDIO OU VAGO). ALEGADO ÔNUS DA AUTARQUIA-AGRAVADA DE COMPROVAR A CORRETA DESTINAÇÃO DADA AO BEM. NECESSIDADE DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO. SÚMULA 279 /STF. 1. Para concluir que a **propriedade** imóvel era imune à incidência do Imposto sobre **Propriedade** Territorial e ...

Encontrado em: . BEM DE **PROPRIEDADE** DE AUTARQUIA. ALEGADO DESVIO DE FINALIDADE. IMÓVEL... concluir que a **propriedade** imóvel era imune à incidência do Imposto sobre **Propriedade** Territorial e Urbana IPTU, o acórdão recorrido baseou-se em presunção

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no...

Data de Publicação: 24/03/2011

Ementa: CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS À **PROPRIEDADE**. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. CÓDIGO CIVIL DE 1916 , ART. 178 , § 10 , IX . AGRAVO IMPROVIDO. I. Os danos à **propriedade** decorrentes de

acidente automobilístico, na vigência do Código Civil revogado, prescrevem em cinco anos. Precedentes. II. Agravo regimental improvido.. Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ...

Encontrado em: CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS À **PROPRIEDADE**. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. CÓDIGO CIVIL DE 1916, ART. 178, § 10, IX. AGRAVO IMPROVIDO. I. Os danos à **propriedade** decorrentes de acidente

[STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no...](#)

Data de Publicação: 13/04/2011

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA **PROPRIEDADE**. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. ACÓRDÃO QUE NÃO ACOLHEU A TESE DE ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DA **PROPRIEDADE**. SÚMULA 7 /STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283 /STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 83 /STJ. 1. A Corte a quo não analisou, sequer implicitamente, os arts. 12 e 19 da Lei n. 4.771 /65; 64 da Lei n. 4.504 /64; 8º da Lei n. 5.868 /72; 6º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, e art. 436 do CPC. Incid...

Encontrado em: DIREITO ADMINISTRATIVO. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA **PROPRIEDADE**. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. ACÓRDÃO QUE NÃO ACOLHEU A TESE DE ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DA **PROPRIEDADE**...-se da desapropriação; nesta há transferência da **propriedade** individual para

[STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 926755 MG 2007/0030681-5 \(STJ\)](#)

Data de Publicação: 04/08/2009

Ementa: AÇÃO DEMARCATÓRIA. 1) NECESSIDADE DE PROVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE **PROPRIEDADE** DOS PROMOVENTES 2) PROMOVENTES QUE ALEGAM DIREITO DECORRENTE DE CARTA DE SESMARIA. INEXISTÊNCIA, CONTUDO, DE PROVA DE **PROPRIEDADE** DOS SEUS ANTECESSORES 3) INSUFICIÊNCIA DA TRANSMISSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS PARA A AÇÃO DEMARCATÓRIA, SE NELES AUSENTE O DIREITO DE **PROPRIEDADE**. 4) ADMISSÃO DE LEGITIMIDADE ATIVA PELO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL NA ANTERIOR COMPETÊNCIA, QUE NÃO IMPLICA CONFIGURAÇÃO DE **PROPRIEDADE** NO...

Encontrado em: DE **PROPRIEDADE** DOS PROMOVENTES 2) PROMOVENTES QUE ALEGAM DIREITO DECORRENTE DE CARTA DE SESMARIA. INEXISTÊNCIA, CONTUDO, DE PROVA DE **PROPRIEDADE** DOS SEUS ANTECESSORES 3..., SE NELES AUSENTE O DIREITO DE **PROPRIEDADE**. 4) ADMISSÃO DE LEGITIMIDADE ATIVA PELO C

[STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO...](#)

Data de Publicação: 11/02/2011

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA. POSSE E **PROPRIEDADE**. PROVA. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 /STJ. AGRAVO DESPROVIDO.. Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro...

Encontrado em: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA. POSSE E **PROPRIEDADE**. PROVA. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 /STJ. AGRAVO DESPROVIDO.. Vistos e relatados estes autos, em que são partes

[STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no...](#)

Data de Publicação: 03/09/2010

Ementa: ADMINISTRATIVO -DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA -NÃO CONFIGURAÇÃO - NECESSIDADE DO EFETIVO APOSSAMENTO E DA IRREVERSIBILIDADE DA SITUAÇÃO - NORMAS AMBIENTAIS -LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA -ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DA **PROPRIEDADE** -AÇÃO DE DIREITO PESSOAL -PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. 1. Não há desapropriação indireta sem que haja o efetivo apossamento da **propriedade** pelo Poder Público. Desse modo, as restrições ao direito de **propriedade**, impostas por normas ambientais, ainda que esvaziem o conteúdo econômico...

Encontrado em: -LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA -ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DA **PROPRIEDADE** -AÇÃO DE DIREITO... o efetivo apossamento da **propriedade** pelo Poder Público. Desse modo, as restrições ao direito de **propriedade**, impostas por normas ambientais, ainda que esvaziem

[STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1161624 GO 2009/0199615-2 \(STJ\)](#)

Data de Publicação: 22/06/2010

Ementa: ADMINISTRATIVO -DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA -CLASSIFICAÇÃO DA **PROPRIEDADE** EM PEQUENA, MÉDIA OU GRANDE **PROPRIEDADE** RURAL -ESTATUTO DA TERRA -MÓDULO FISCAL -INCLUSÃO DE ÁREAS NÃO APROVEITÁVEIS -IMPOSSIBILIDADE -VIOLAÇÃO DO ART. 535 -NÃO OCORRÊNCIA. 1. Não houve violação do art. 535 do CPC . A prestação jurisdicional desenvolveu-se inscrita nos ditames processuais, na medida da pretensão deduzida apenas não houve adoção da tese do recorrente. 2...

Encontrado em: AGRÁRIA -CLASSIFICAÇÃO DA **PROPRIEDADE** EM PEQUENA, MÉDIA OU GRANDE **PROPRIEDADE** RURAL... agrária, a pequena e a média **propriedade** rural, assim definida em lei... da Lei n. 8.629 /93). 3. Para classificar a **propriedade** como pequena, média

[STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1204147 RJ 2010/0140101-6 \(STJ\)](#)

Data de Publicação: 25/10/2010

Ementa: ADMINISTRATIVO. TERRENO DA MARINHA. RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DA UNIÃO MEDIANTE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DEMARCATÓRIO. POSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO IURIS TANTUM DE LEGITIMIDADE. TITULARIDADE ORIGINÁRIA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O procedimento de demarcação dos terrenos de marinha tem efeito meramente declaratório. Além do que, o direito de **propriedade** no direito brasileiro goza de presunção relativa no que alude ao domínio. 2. Não tem validade qualquer título de **propriedade** ou...

Encontrado em: declaratório. Além do que, o direito de **propriedade** no direito brasileiro goza... de **propriedade** outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada... a anulação dos registros de **propriedade** dos ocupantes de terrenos de marinha

[TJRR - 10080105496 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 01/05/2010

Ementa: AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE A **PROPRIEDADE** DO IMÓVEL EM LITÍGIO NÃO PERTENCE À RÁ. AUSÊNCIA DA PROVA QUE COMPETE AO AUTOR QUANTO AO FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO, NA FORMA DO ART. 333, I, DO CPC. **PROPRIEDADE** DA RÁ DEMONSTRADA POR MEIO DE PROVA TESTEMUNHAL E DOCUMENTAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO..

[TJRR - 10080095663 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 24/04/2010

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL DISSOLUTÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL DIVISÃO DO PATRIMÔNIO ADQUIRIDO EM PROPORÇÕES IGUAIS DECISUM QUE ESTABELECE COM **PROPRIEDADE** OS MOTIVOS DA PARTILHA APLICAÇÃO DA SÚMULA 380, DO STF SENTENÇA MANTIDA APELO IMPROVIDO. .

[TJRR - 10090118232 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 21/11/2009

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO COMPROVAÇÃO DE INTERESSE PROCESSUAL EM MOMENTO POSTERIOR PRECLUSÃO CONSUMATIVA EXECUÇÃO ARREMATADA ADJUDICAÇÃO REGISTRO DO TÍTULO TRASLATIVO DE **PROPRIEDADE** NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL DESNECESSIDADE DE AÇÃO PRÉVIA IMPRESCINDIBILIDADE DE DEMOSTRAR O IMPEDIMENTO DE EXERCER A POSSE DO IMÓVEL IMPROVIMENTO CONCEDIDO..

[TJRR - 10090122465 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 08/07/2010

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL INDENIZATÓRIA POR PERDA E DANOS. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. LITISCONSORCIO NECESSÁRIO: UNIÃO E FUNAI. REJEIÇÃO. CONSTRUÇÃO DE RUA. DESFAZIMENTO DE BENFEITORIAS. VALOR DOS DANOS MORAIS. DIMINUIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não se trata de domínio, mas de posse, sendo desnecessária a prova da **propriedade** do imóvel. 2. Os danos alegados foram produzidos pelo Município, dispensando-se o litisconsórcio. 3. Ato e dano não negados pela municipalidade. 4...

Encontrado em: ;ria a prova da **propriedade** do imóvel. 2. Os danos alegados foram produzidos

[TJRR - 10070088603 RR \(TJRR\)](#)

Data de Publicação: 27/02/2008

Ementa: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CAUSA. DOCUMENTO ATINENTE AO MÉRITO DO RECURSO. PRELIMINAR AFASTADA. MÉRITO: PENHORA DE VALORES RECEBIDOS COM O ALUGUEL DE UM PRÉDIO DE **PROPRIEDADE** DA EXECUTADA. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE OS VALORES FUNCIONAM COMO RENDA DA AGRAVANTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO..

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

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 trinta² vezes o maior salário mínimo vigente no País**.

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

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”.

Quarta Turma

DIREITO CIVIL. PREVALÊNCIA DO VALOR ATRIBUÍDO PELO FISCO PARA APLICAÇÃO DO ART. 108 DO CC.

Para a aferição do valor do imóvel para fins de enquadramento no patamar definido no art. 108 do CC – o qual exige escritura pública para os negócios jurídicos acima de trinta salários mínimos –, deve-se considerar o valor atribuído pelo Fisco, e não o declarado pelos particulares no contrato de compra e venda. De fato, essa interpretação do art. 108 do CC é mais consentânea com a finalidade da referida norma, que é justamente conferir maior segurança jurídica aos negócios que envolvem bem imóveis. Ressalte-se ainda que o art. 108 do CC, ao prescrever a escritura pública como essencial à validade dos negócios jurídicos que objetivem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, refere-se ao valor do imóvel e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal. Destaque-se, finalmente, que a avaliação levada a termo pela Fazenda Pública para fins de apuração do valor venal do imóvel é baseada em critérios objetivos, previstos em lei, os quais admitem aos interessados o

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.

§ 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.**

das na formação do *quantum* atribuído ao bem. **REsp** **ulgado em 2/12/2014, DJe 25/5/2015.**

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).

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

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:

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**.

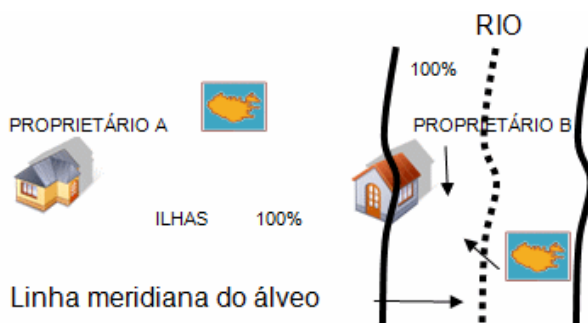
Através da acessão **a coisa imóvel vai aumentar por alguma das cinco hipóteses do art. 1248.**

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).

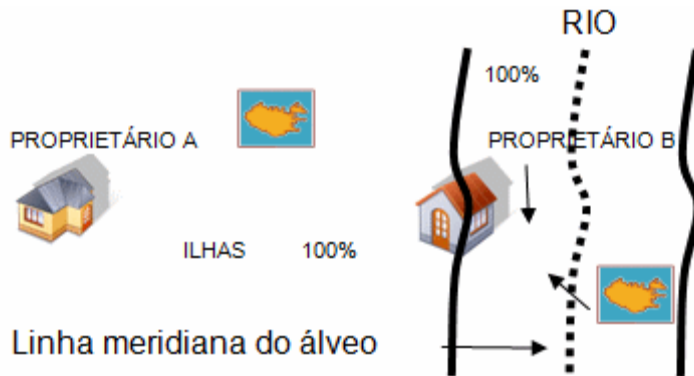
- a) **FORMAÇÃO DE ILHAS:** 1.249 CC e 23 a 25 do Código das Águas (*Decreto-lei n. 24.643/34*).

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 uma 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.

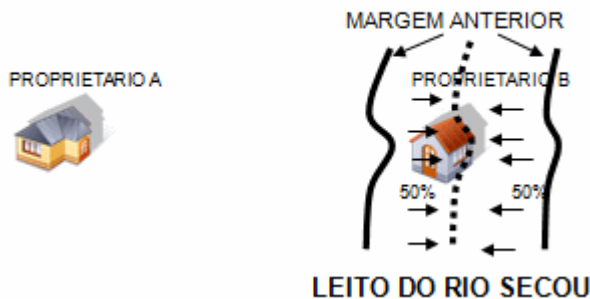


d) ACESSÃO POR ABANDONO DE ÁLVEO

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, sementeira (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.

Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

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 *acessão* **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 acessão, em razão de ressarcimento.**

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“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 acessão 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 acessões 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.

Art. 1.254. Aquele que **semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios**, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Art. 1.256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Art. 1.257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

ATIVIDADE CONTINUADA 5ª EM 02.10.14

JOÃO É PROPRIETÁRIO DE UMA FAZENDA, ÀS MARGENS DO RIO. DO OUTRO LADO DO RIO, SEU VIZINHO PAULO TEM DÚVIDAS QUANTO AO SEGUINTE PROBLEMA:

EM 01.01.13 PAULO PERCEBEU QUE UMA PORÇÃO DE TERRA DESCOLOU DAS TERRAS DE JOÃO E COLOU NAS DE PEDRO, TRAZENDO CONSIGO ÁRVORES E ALGUMAS TORAS DE LENHA CORTADA E EMPILHADA. QUAL A SOLUÇÃO JURÍDICA?

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.**

a) PMP –posse mansa e pacífica: é aquela que em toda sua trajetória não sofreu nenhuma oposição judicial séria. Observando que não se trata de ausência de conflito ou violência. Havendo na trajetória da posse do imóvel o ajuizamento de uma ação reivindicatória contra alguém que esteja na posse do imóvel interrompe a posse mansa e pacífica. (art. 219, § 1º, CPC). Caso essa ação reivindicatória não seja procedente a posse mansa e pacífica não é interrompida.

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 convaler 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 posse 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. 1.238 **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.

Constituem justo título, para efeito de usucapião ordinário, **EXCETO** a:

- a) escritura pública ou particular de compra e venda.
403 marcações (17%)
- b) sentença no juízo divisório.
243 marcações (10%)
- c) sucessão aberta.
460 marcações (20%)
- d) escritura particular de doação, sem assinatura do transmitente. ✓
1.228 marcações (53%)

3) ESPECIAL RURAL: CF - Art. 191 e CC 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.

CF - Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, 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.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

4) ESPECIAL URBANO: CF - Art. 183 e CC 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**.

CF - Art. 183. 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 - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

5) USUCAPIÃO FAMILIAR

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**)

6) Usucapião Especial Coletivo Urbana

Nos tempos atuais, mostra-se praticamente inviável a remoção dos ocupantes de áreas favelizadas para outros locais em que possam morar com dignidade, isto porque há descumprimento do comando constitucional do artigo 23 inciso IX da Constituição da República Brasileira de 1988, pelas três esferas de poder (Federal, Estadual e Municipal).

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Como consequência de referido descumprimento, que diz respeito a programas de construção de moradias populares e melhorias das condições habitacionais e de saneamento, mister se faz a regularização fundiária das áreas urbanas com extensões superiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), utilizadas para moradia por pessoas hipossuficientes.

O usucapião especial coletivo de imóveis particulares urbanos, como modalidade de aquisição da propriedade foi **regulamentado pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001.**

Dispõe o referido dispositivo legal que:

As áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

No artigo enfocado encontram-se os **requisitos** do usucapião especial coletivo de imóveis particulares localizados em áreas urbanas, quais sejam:

a) áreas urbanas com metragens superiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) que tais áreas sejam ocupadas por população de baixa renda;

c) que a ocupação se destine a moradias;

d) que a posse seja quinquenária, e que seja ininterrupta e sem oposição do proprietário;

e) que não haja possibilidade de identificar-se o terreno ocupado por cada um dos posseiros;

f) que os possuidores não sejam titulares de domínio de outros imóveis, quer urbanos ou rurais.

Convém analisar em apertada síntese, cada um dos requisitos que devem ser observados para a aquisição do domínio por meio do usucapião especial coletivo urbano.

O imóvel usucapiendo deve localizar-se em área urbana e ter metragem acima de duzentos e cinquenta metros quadrados, e ser propriedade particular, uma vez que a Constituição Brasileira de 1988 veda a aquisição de imóveis públicos por usucapião no parágrafo único do artigo 191. Aliás, a respeito já dispunha o verbete n.º 340 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, *in verbis*:

Desde a vigência do Código Civil os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

BAIXA RENDA: Celso Augusto Coccaro Filho que *o critério é impreciso. Primeiro, parte do pressuposto de homogeneidade discutível, tendo em vista que, mesmo em favelas, há diferenças socioeconômicas razoáveis. Resta concluir pela aferição da média do traço predominante da coletividade ocupante.* (usucapião ... , op. cit., p. 8)

Prossegue o articulista: [...] *o termo baixa renda é infeliz, a começar pela tormentosa definição do que seja “renda”, que tantas controvérsias propiciou aos tributaristas.*

Parece-nos pressuposto de direito material, que deve ser apenas revelado mediante declaração na petição inicial, dispensando-se prova efetiva. (op. cit., p. 8)

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 INDEVIDA NO PERÍODO DE 1992 A 1997. PARCELAMENTO REQUERIDO EM 2001. DESAPROPRIAÇÃO. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO EM 1991. TRANSCRIÇÃO

DOTÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS EM 1995. MOMENTO EM QUE SE CONSOLIDA AAQUISIÇÃO 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 AAQUISIÇÃO 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 bem locado transfere... CREDORA ADJUDICANTE. DIREITO DE **PROPRIEDADE** E POSSE INDIRETA. SUB-ROGAÇÃO NO LUGAR 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