

AQUISIÇÃO E PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Descrição

A propriedade imóvel não é estado permanente e intangível; é direito que se adquire, se transfere e se perde conforme regras legais precisas. O Código Civil de 2002 estabelece diversos modos de aquisição e perda que refletem equilíbrio entre segurança jurídica, função social da propriedade e proteção de possuidores que investem trabalho e recursos em imóveis. Compreender profundamente esses mecanismos é essencial para qualquer candidato a concurso jurídico, pois frequentemente constituem questões de alta complexidade que diferenciam candidatos bem preparados.

CAPÍTULO II: AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

SEÇÃO I: DA USUCAPIÃO

CONCEITUAÇÃO FUNDAMENTAL E NATUREZA JURÍDICA

A usucapião é modo de aquisição **originária** de propriedade through decurso de tempo, posse ininterrupta e ausência de oposição. Diferencia-se radicalmente de aquisição derivada (contrato, sucessão) porque o usucapiante não recebe direitos de propriedade anterior; cria novo direito de propriedade independentemente de quem era o anterior ocupante.

Ponto de Atenção Crítico: A natureza jurídica da usucapião tem gerado controvérsia doutrinária secular. Alguns a classificam como "prescrição aquisitiva"; outros como "modo de aquisição". O Código Civil 2002 as trata em capítulos separados (usucapião em Cap. II; prescrição em Cap. V), mas o artigo 1.244 remete à disciplina da prescrição. Isso não é casual: ambas compartilham lógica temporal, mas com efeitos inversos. Na usucapião, o tempo FAVORECE o possuidor (adquire direito). Na prescrição, o tempo FAVORECE o devedor (extingue obrigação do credor).

A sentença que reconhece usucapião é **declaratória**, não constitutiva. Isso significa que a propriedade nasce no momento em que se cumprem os requisitos legais (decurso de prazo, continuidade, pacificidade), não quando juiz a declara. A sentença apenas **certifica** que direito existe; não o cria.

USUCAPIÃO ORDINÁRIA: ARTIGO 1.238

Requisitos Imperativos e Caracterização

O artigo 1.238 estabelece a modalidade básica de usucapião:

Requisitos Cumulativos:

1. **Posse contínua por quinze anos** (ou dez, se atendidas condições do parágrafo único)
2. **Sem interrupção**
3. **Sem oposição**
4. **Como seu** (animus possidendi - intenção de possuir como proprietário)
5. **Independência de título e boa-fé**

Caracterização da Posse Contínua

Continuidade refere-se a permanência ininterrupta do exercício possessório. Não exige presença física diária do possuidor; exige realização periódica de atos que evidenciem domínio: cercamento, plantação, colheita, reformas, pagamento de tributos, manutenção, visitação regular.

A continuidade pode ser comprovada por: documentação (escrituras anteriores, recibos de impostos), testemunhas, atos materiais (construções, plantações que demandam tempo), pagamento de IPTU/ITR, registros em cartório de imóveis (mesmo que em nome de terceiro, evidencia ocupação).

Ausência de Oposição: Conceito Frequentemente Mal Interpretado

Sem oposição não significa que o proprietário anterior ignore a posse. Significa que não há ato formal e expresso do proprietário contestando a posse. A oposição é fato externo e documentado.

Esta é fonte frequente de erros em concursos. Candidatos pensam erroneamente que mera existência de registro em nome de terceiro constitui oposição (o que não é verdade). A mera titularidade registral do proprietário anterior não interrompe a contagem de usucapião; é necessário que proprietário realize **ATO DE OPOSIÇÃO**.

Atos que constituem oposição (interrupção de contagem):

1. **Ação judicial** de despejos, reivindicação ou similar proposta pelo proprietário
2. **Citação do possuidor** em processo judicial (isso interrompe instantaneamente)
3. **Protesto notarial** formal realizado pelo proprietário ou terceiro em seu nome
4. **Ato formal de impedimento** (interdição física, notificação extrajudicial com eficácia comprovada)

Atos que **NÃO** constituem oposição:

- Mero conhecimento do proprietário de que outro ocupa sua propriedade
- Reclamações verbais ou informais
- Demonstração de que proprietário visita propriedade ocasionalmente
- Falta de pagamento de tributos pelo proprietário (isso demonstra desinteresse)

Independência de Título e Boa-Fé: Particularidade da Usucapião Ordinária

Aqui reside diferença fundamental comparado com usucapião qualificada (art. 1.242). Na ordinária, **não é necessário** que possuidor tenha título (documento que prove aquisição) nem que tenha agido de boa-fé (crença de que tinha direito).

Implicação Radical: Possuidor que sabidamente invade propriedade alheia, sem qualquer documento, apenas exercendo posse pura, igualmente adquire propriedade após quinze anos (ou dez com requisitos adicionais).

A razão jurídica subjacente é que após período longo (quinze anos), a propriedade deve consolidar-se definitivamente no possuidor. A lei reconhece que tempo suficiente transforma posse injusta em propriedade legítima. É funcionalização da propriedade: o bem que não é reivindicado por quinze anos deve ir a quem o ocupa produtivamente.

REDUÇÃO DO PRAZO PARA DEZ ANOS: PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1.238

O parágrafo único permite redução para **dez anos** se possuidor:

- Estabeleceu **moradia habitual** no imóvel; OU
- Realizou **obras ou serviços de caráter produtivo**

A redução é **alternativa** (uma ou outra basta), não cumulativa.

Moradia Habitual: Significa residência permanente, onde possuidor fixa domicílio. Não precisa ser construída sofisticada; qualquer habitação fixa é adequada. O requisito demonstra que possuidor não é mero ocupante, mas residente.

Obras ou Serviços Produtivos: Refere-se a investimentos que aumentam produtividade do imóvel. Exemplos: construção de casa, instalação de sistema de irrigação, plantações, galpões, infraestrutura de produção.

A redução de quinze para dez anos é benefício frequentemente negligenciado em análises. Se possuidor tem moradia no imóvel, está a cinco anos e meio mais perto de adquirir propriedade.

USUCAPIÃO PRÓ LABORE RURAL: ARTIGO 1.239

Este artigo introduz modalidade específica para imóvel rural pequeno, refletindo política agrícola de distribuição de terras.

Requisitos Específicos e Cumulativos:

1. Possuidor **não pode ser proprietário** de qualquer imóvel urbano ou rural
2. Posse **contínua e ininterrupta por cinco anos** (prazo reduzidíssimo)
3. Posse **sem oposição**
4. Área **não superior a 50 hectares**
5. Tornar a terra **produtiva por trabalho pessoal ou familiar**

6. Nela ter moradia

Ponto de Atenção Crítico ?? Condição Pessoal do Possuidor: Exigência fundamental que frequentemente é negligenciada: possuidor NÃO PODE SER PROPRIETÁRIO de qualquer outro imóvel. Isso não apenas descarta proprietários que já possuem propriedades; também é verificado no momento do ajuizamento da ação.

Questão Prática Frequente em Concursos: Pessoa adquire propriedade urbana pequena há um ano. Depois, começa a possuir terreno rural há cinco anos. Pode usucapir? Resposta: NÃO, porque no momento do ajuizamento é proprietário de imóvel urbano. Mas se a pessoa alienar o imóvel urbano ANTES de propor a ação de usucapião, então passa a atender requisito.

Produtividade e Moradia Como Requisitos Materiais: Tornar terra produtiva significa conferir uso econômico: cultivo de lavoura, criação de gado, planta frutífera, ou qualquer atividade geradora de renda ou subsistência. Produtividade não exige lucro; basta aproveitamento econômico. Moradia implica residência contínua na propriedade.

Jurisprudência Consolidada: STJ reconhece que esses requisitos refletem proteção a pequeno agricultor familiar que investe trabalho em terra, mesmo iniciando posse sem título.

USUCAPIÃO PRÁTICO MORADIA URBANA: ARTIGO 1.240

Estabelece usucapião reduzidíssima (cinco anos) para área urbana pequena.

Requisitos:

1. Posse **contínua e ininterrupta por cinco anos**
2. Posse **sem oposição**
3. Utilização para **moradia** do possuidor ou família
4. Imóvel **não superior a 250 metros quadrados**
5. Possuidor **não proprietário** de outro imóvel urbano ou rural

Diferença Crucial com Artigo 1.239: Aqui NÃO exige-se produtividade da terra. Requisito é exclusivamente moradia. Essa opção legislativa reconhece constitucionalmente (CF/88 art. 6º) que acesso à moradia é direito fundamental.

Limite de 250 m²: Relativamente generoso para padrão urbano, correspondendo a casa de aproximadamente 15m x 16m. Imóvel que exceder é excluído automaticamente dessa modalidade.

Art. 1º ?? Igualdade de Gênero e Direitos Conjugais: O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. ??

Esta redação expressa constitucionalização do código civil, reconhecendo igualdade entre homens e mulheres. Mulher casada pode usucapir imóvel isoladamente, sem necessidade de consentimento do marido. Casal em união estável pode usucapir conjuntamente, com ambos figurando como proprietários registrares.

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

Observação Crítica: A restrição ESPECÍFICA ao artigo 1.240. Se mesmo possuidor atender requisitos de usucapião ordinária (15 anos, art. 1.238) ou pro labore (5 anos, art. 1.239, se for rural), não há impedimento legal. A vedação singular dessa modalidade urbana específica.

USUCAPIÃO PRÁTICO MORADIA COM ABANDONO CONJUGAL: ARTIGO 1.240-A

Inovação legislativa (Lei 12.424/2011) reconhecendo situação específica: quando cônjuge ou companheiro abandona lar, deixando outro em imóvel que é propriedade comum.

Requisitos Especializados:

1. Imóvel urbano **não superior a 250 m²**
2. Propriedade **compartilhada** com ex-cônjuge ou ex-companheiro
3. Ex-cônjuge/companheiro **abandonou o lar**
4. Posse direta **exclusiva e ininterrupta por dois anos** (prazo extraordinariamente reduzido)
5. Utilização para **moradia** do possuidor ou família
6. Possuidor **não proprietário** de outro imóvel urbano ou rural

Natureza Jurídica Especial: Tecnicamente, não é usucapião verdadeira, mas **consolidação de propriedade** através de posse exclusiva continuada sobre bem compartilhado. Diferença fundamental: não se apropria de bem alheio, mas transforma propriedade compartilhada em propriedade integral.

Abandono do Lar: Conceito que pressupõe intencionalidade do ex-cônjuge/companheiro. Não basta simples ausência; deve haver evidência de que saída foi definitiva, sem intenção de retorno. Essa avaliação é necessariamente casuística, exigindo análise judicial minuciosa de circunstâncias (duração da ausência, comunicações, tentativas de contato, notificações).

Ponto de Atenção Prático: Dois anos é prazo brevíssimo comparado com outras modalidades, refletindo reconhecimento legislativo de que cônjuge que abandona lar perdeu direito sobre bem compartilhado.

Â§ 1º **Vedação de Reiteração:** Similar ao artigo 1.240, proibe que mesmo possuidor utilize direito mais de uma vez.

PROCEDIMENTO JUDICIAL E NATUREZA DA SENTENÇA: ARTIGOS 1.241

O artigo 1.241 confere ao possuidor direito de requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Natureza Jurídica da Ação: é **constitutivo-declaratória**. Constitui novo regime jurídico (propriedade no lugar de posse); declara direito que nasce do cumprimento das condições

legais.

Competência Processual: Foro do imóvel usucapiendo (competência territorial).

Partes da Ação: Possuidor autor; proprietário anterior (se identificado) autor. Se proprietário desconhecido (comum em imóveis abandonados há décadas), a ação segue procedimento comum com citação por edital.

Efeitos da Sentença: A sentença favorável é título **translativo** apto para registro imobiliário. O parágrafo único do artigo 1.241 estabelece que a declaração obtida na forma deste artigo constitui título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Após registro da sentença em cartório imobiliário, ninguém mais pode contestar propriedade; há coisa julgada (res judicata) que impede rediscussão em novos processos. A propriedade é consolidada definitivamente.

SUCCESSÃO POSSESSÓRIA: ARTIGO 1.243

Permite que possuidor **acrescente** sua posse o tempo de possuidores anteriores (sucessão possessória ou saisine).

Exemplo Prático: Pessoa A possuiu imóvel por oito anos com boa-fé, depois cedeu para Pessoa B, que possuiu por sete anos. B pode usar os oito anos de A para atingir requisito de usucapião qualificada (dez anos conforme art. 1.242). Sem sucessão, B teria apenas sete anos.

Requisitos Imperativos para Sucessão: Conforme artigo 1.243, **TODAS** as possessões anteriores devem ser:

- **Contínuas**
- **Pacíficas**
- **Com justo título e boa-fé** (nos casos do artigo 1.242 é usucapião qualificada; mas não exigido para usucapião ordinária do art. 1.238)

Uma interrupção no meio da cadeia possessória quebra TODA a contagem. Se A possuiu 10 anos, foi citado (interrupção), depois cedeu para B que possuiu 5 anos, o tempo de A não conta para B. A interrupção extingue direito de A e B começa contagem desde zero.

Prova da Sucessão Possessória: Possuidor que aproveita tempo anterior deve demonstrar em juízo TODA a cadeia de possessões através de: contratos de compra/venda não registrados, promessas, declarações de posse, testamentos, atos de doação, sucessão hereditária. Ausência dessa documentação torna impossível aproveitar prazo anterior.

USUCAPIÃO QUALIFICADA: ARTIGO 1.242

Introduz modalidade na qual prazos são reduzidos em troca de exigências maiores: **justo título e boa-fé**.

Requisitos:

1. Posse **contínua e incontestadamente**
2. **Justo título**
3. **Boa-fé**
4. Por **dez anos**

Caracteriza o de Justo Título

Justo título   documento que, ordinariamente, transferiria propriedade, mas que por algum vício não produz efeito esperado. Exemplos:

- Escritura pública de compra e venda outorgada por pessoa que não era propriet ria
- Contrato assinado por representante sem poderes
- Registro que posteriormente foi cancelado por fraude

Ponto Crucial: Justo título não precisa ser válido; precisa ser **plausível**. Deve parecer válido a pessoa ordinariamente prudente. Se documento   manifestamente falso ou obtido através de patente fraude (contrato assinado por analfabeto incapaz de assinar), não constitui justo título.

Observa o Processual: Justo título deve ser **escrito** (artigo 1.242 pressup me documenta o). Alguns autores contemporâneos admitem justo título oralmente provado em situa es excepcionais, mas jurisprudência   majoritariamente restritiva.

Conceitua o de Boa-Fé em Usucapião

Boa-fé no contexto de usucapião qualificada significa que possuidor **acreditava legítimamente** que tinha direito constituído. Não pode haver conhecimento de vício; há erro desculpável sobre origem do direito.

Exemplo: Terceiro vende imóvel assegurando que   proprietário legítimo. Possuidor razoavelmente acredita e toma posse. Posteriormente revela-se que vendedor não era proprietário. Possuidor agiu de boa-fé, pois teve erro desculpável. Sua boa-fé persiste ainda que alienante tenha agido maliciosamente.

Contr rio: Se possuidor sabe que invasão   ilícita (conhece nome do proprietário, sabe que não tem contrato, foi informado

da ausência de direito), perde
boa-fé.

Observação Processual: Boa-fé presumida no início da posse. Cabe à que a nega (proprietário anterior) comprovar que possuidor agiu de má-fé, apresentando evidências de conhecimento de vício.

Redução Excepcional para Cinco Anos: Parágrafo Único

O parágrafo único permite
redução extraordinária do
prazo para **cinco anos** quando:

1. Imóvel foi adquirido **onerosamente** (com pagamento de preço)
2. Baseado em **registro cartório**
3. Registro foi **posteriormente cancelado**
4. Possuidores **estabeleceram moradia ou realizaram investimentos** de interesse social e econômico

Justificativa da Redução:

Reconhece situação de particular injustiça: possuidor agiu de boa-fé baseado em registro público (que tem presunção de veracidade conforme sistema registral brasileiro), investiu tempo e recursos, apenas para descobrir que registro era fraudulento e propriedade foi cancelada. A lei o protege permitindo usucapião em prazo brevíssimo.

CAUSAS DE INTERRUÇÃO E SUSPENSÃO: ARTIGO 1.244

O artigo 1.244 estabelece que aplicam-se à usucapião as mesmas causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição.

Causas de Interrupção (que zeram a contagem):

1. **Citação do possuidor** em ação reivindicatória proposta pelo proprietário
2. **Protesto notarial** realizado pelo proprietário
3. **Qualquer ato de exercício de propriedade** pelo proprietário anterior (repose, manutenção, cercamento, plantação)
4. **Reconhecimento** expresso ou tácito da propriedade alheia pelo possuidor

Uma única interrupção destrói TODO tempo acumulado. Se possuidor está há 14 anos em imóvel e é citado em ação de despejos, contagem zera instantaneamente. Deve começar nova contagem de zero (ou praticamente zero; alguns autores admitem contagem parcial da metade, mas jurisprudência é restritiva).

Causas de Suspensão (que pausam a contagem):

1. **Incapacidade civil do proprietário** (menoridade, demência, embriaguez habitual)
2. **Impedimento legal temporário** (proprietário encarcerado, internado involuntariamente, em circunstâncias que impedem a ação)

Diferença fundamental: Na suspensão, tempo continua contando para possuidor, mas a contagem é pausada ou ralentecida em relação ao proprietário incapaz. Quando termina a incapacidade, contagem retoma seu curso.

SEÇÃO II: DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

CENTRALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Os artigos 1.245 a 1.247 disciplinam o registro como modo de aquisição de propriedade imóvel. O sistema brasileiro é de **registro constitutivo** (não é meramente declarativo), significando que propriedade não se transfere automaticamente pelo contrato; é necessário registro para que transferência se complete.

Essa característica diferencia direito civil brasileiro de ordenamentos que adotam sistema de transferência por contrato puro (tradição romana ou sistema consensualista puro). No Brasil,

contrato **obrigatório**, mas **insuficiente** para transferência de propriedade; **registro absolutamente essencial**.

TRANSFERÊNCIA ENTRE VIVOS: ARTIGO 1.245

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

Essa norma consagra princípio fundamental: propriedade imóvel só se adquire através de registro, não por simples vontade das partes ou entrega da coisa.

O título translativo é documento que confere direito de propriedade: escritura pública de compra e venda, sentença judicial em ação reivindicatória, sentença que reconhece usucapião, doação documentada, partilha em inventário, etc.

Efeitos Jurídicos Cruciais do Registro: O Proprietário Presumido

O Art. 1º estabelece que enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Significado prático radical:

Cenário Prático Frequente em Concursos: A vende imóvel para B, celebrando escritura pública de compra e venda. Contrato válido, B pagou preço, recebeu posse. Porém, B não registrou. Juridicamente, A permanece sendo dono para fins de tributação, ações de terceiros e até para desejo de reavaliá-la. B é mero possuidor até que realize registro.

Implicações:

1. Se A morre, o imóvel integra herança de A (não de B), pois juridicamente ainda é propriedade de A
2. Se houver penhora por credor de A, o bem é penhorado (pois aparência é propriedade de A)
3. B não pode hipotecar o imóvel (não é proprietário registral)
4. Se A propor nova venda para C (fraudulentamente), C (se registrar rápido) pode adquirir propriedade em detrimento de B

Essa situação ilustra importância do registro: não garante apenas direito, mas também publicidade e segurança.

O Art. 2º: Proteção do Adquirente Contra Cancelamento

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.

Este parágrafo protege o adquirente registrado. Mesmo que terceiro (proprietário anterior, credor defraudado) conteste a validade do registro, o adquirente permanece juridicamente como dono enquanto não houver sentença de cancelamento.

Implicação: Proprietário anterior que alega ter sido defraudado não pode simplesmente reaver o imóvel; deve propor ação específica para obter decretação de invalidade e cancelamento do registro. Até isso ocorrer, adquirente registrado permanece titular jurídico.

EFICÁCIA DO REGISTRO: ARTIGO 1.246

O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Ponto de Atenção Crítico Frequentemente Negligenciado: A eficácia não depende da conclusão do registro; depende do **prenotamento** (anotação prévia no protocolo do cartório).

Cenário Prático: Pessoa A apresenta título no cartório na segunda-feira às 10h. Oficial prenotar imediatamente. Pessoa B, ignorando a prenotação, apresenta título concorrente na quarta-feira. Efetivamente, A tem prioridade porque seu prenotamento foi primeiro, ainda que B tenha seu registro totalmente finalizado antes de A.

Consequência Jurídica: Sistema de prenotamento protege a ordem temporal de apresentação. Garante segurança jurídica e evita competições frenéticas pelo registro (race to the courthouse).

RETIFICAÇÃO E ANULAÇÃO DO REGISTRO: ARTIGO 1.247

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

Esse artigo reconhece que registros podem ser **incorretos** ou **fraudulentos**, abrindo caminho para correção.

Retificação: Correção de erros materiais (digitação, transcrição errada de dados). Exemplo: registro que identifica imóvel como "Rua das Flores, 100" quando correto é "Rua das Flores, 1000". Retificação é procedimento administrativo simplificado no cartório.

Anulação: Cancelamento completo do registro por vício substancial (fraude, simulação, falta de capacidade do alienante). Exige ação judicial específica.

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

Ponto de Atenção Essencial: O proprietário original não perde direito reivindicatório mesmo que terceiro adquirente tenha agido de boa-fé e tenha título aparentemente válido. Se registro anterior é anulado, origem do terceiro é viciada, e propriedade retorna ao proprietário original.

Consequência Jurídica Importante: Isso estabelece que **boa-fé e aparência não protegem** adquirente se registro base é viciado. A segurança do registro tem limite; não protege contra

fraude grosseira ou vício originário.

Observação de Prática Processual: Cancelamento de registro costuma ser remédio lento (exige ação judicial completa), mas uma vez obtido, confere ao proprietário original poder de reivindicação imediata.

SEÇÃO III: DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

CONCEITUAÇÃO FUNDAMENTAL DE ACESSÃO

Acessão é o modo de aquisição de propriedade através do qual coisa **móvel ou imóvel** passa a integrar composição de **coisa principal**, transferindo propriedade automaticamente.

O artigo 1.248 enumera cinco modalidades específicas de acessão em imóvel. Cada modalidade reflete fenômeno natural ou jurídico através do qual **acrescimos** se agregam a propriedade.

Ponto de Atenção Conceitual: Acessão é distintamente diferente de **ocupação** (achado de coisa móvel) e de **usucapião** (decorso de tempo). Na acessão, transferência ocorre instantaneamente pela própria natureza do fenômeno (formação de ilha, aluvião, avulsão), sem necessidade de decorso de tempo ou de posse.

MODALIDADES DE ACESSÃO: ARTIGO 1.248

As cinco modalidades especificadas são:

- I: Formação de ilhas
- II: Aluvião
- III: Avulsão
- IV: Abandono de ilhéu
- V: Plantações ou construções

Cada modalidade possui regime jurídico próprio.

ILHAS: ARTIGO 1.249

As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteirais, observadas as regras seguintes:

O que é Ilha: Terra circundada por água que emerge em meio a corrente fluvial (rio público ou particulares).

Regra Geral: Pertence aos proprietários ribeirinhos fronteirais (aqueles cujos terrenos marginam o rio).

Subregras Específicas Conforme Localização:

I - Ilhas Formadas no Meio do Rio: Consideram-se acrescidos aos terrenos ribeirinhos fronteiras de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o ilveo em duas partes iguais.

Significado prático: Se rio divide duas propriedades, e ilha forma-se no meio, é dividida entre proprietários das duas margens proporcionalmente às frentes de seus terrenos.

Exemplo: Rio com 100 metros de largura. Margem A tem propriedade com 50 metros de frente. Margem B tem propriedade com também 50 metros. Ilha forma-se no meio. Cada proprietário recebe 50% da ilha.

II - Ilhas Formadas Entre a Linha Central e Uma das Margens: Consideram-se acrescidos aos terrenos ribeirinhos fronteiras desse mesmo lado (lado para o qual se aproxima).

Significado: Se ilha forma-se entre a linha divisória central e a margem A (mais próxima de A), toda a ilha pertence ao proprietário ribeirinho de A.

III - Ilhas Formadas pelo Desdobramento de Novo Braço do Rio: continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Significado: Se rio se desdobra em dois braços, criando ilha, a propriedade da ilha permanece com proprietário cujo terreno serviu como base para formação. Isso reflete princípio de que propriedade não muda arbitrariamente; o que era margem de um lado permanece propriedade de quem estava ali.

Observação Jurídica Importante: Essas regras refletem tentativa de justiça em situação de fenômeno natural: reconhecer que proprietários ribeirinhos têm interesse legítimo em acrescidos que surgem em frente de suas propriedades.

ALUVIÃO: ARTIGO 1.250

Os acrescidos 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.

Conceituação: Aluvião é processo gradual e contínuo de formação de acrescidos ao terreno marginal através de depósitos sedimentares naturais.

Características Definidoras:

- **Sucessiva:** Ocorre continuamente ao longo do tempo (não é evento único)
- **Imperceptível:** Não é visível em curto período; é processo lento
- **Por depósitos naturais:** Areia, lodo, aluvião que o rio deposita naturalmente
- **Sem indenização:** Proprietário ribeirinho adquire propriedade do acrecido automaticamente

Significado Prático: Rio que alarga seu leito naturalmente, depositando sedimentos, aumenta propriedade do ribeirinho. Esse aumento é aquisitivo automática; não é usucapivo (não exige prazo), nem requer qualquer formalidade.

Parágrafo Único Aluvião em Frente de Proprietários Diferentes: O terreno aluvial, que se formar em frente de pródios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

Significado: Se aluvião forma-se em frente a dois proprietários ribeirinhos vizinhos, é dividido proporcionalmente as frentes de seus terrenos na antiga margem.

Exemplo Prático Frequente em Concursos: Rio margeia propriedades de A (50 metros de frente) e B (100 metros de frente). Forma-se aluvião de 150 metros. A recebe 50 metros; B recebe 100 metros (na proporção 1:2 de suas frentes).

Observação Crítica: A aluvião é direito adquirido puramente pela natureza; não exige ato do proprietário, não exige posse contínua, não exige qualquer formalidade registral. Apenas pelo fato de ser proprietário ribeirinho, adquire-se propriedade automaticamente.

AVULSÃO: ARTIGO 1.251

Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um pródio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acrescido, se indenizar o dono do primeiro ou, **sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.**

Conceituação e Características: Avulsão é destacamento **sbito** de porção de terra de uma propriedade por força natural violenta (enchente, erosão violenta), que se une a propriedade vizinha.

Diferença Crítica com Aluvião: Aluvião é gradual e imperceptível; avulsão é sbita e perceptível. Aluvião é aquisitivo automática sem indenização; avulsão gera direito a indenização.

Regime Jurídico:

O proprietário do pródio ao qual se uniu a porção adquire propriedade, MAS mediante uma das duas condições:

1. **Pagamento de Indenização:** Ao dono do pródio originário (daquele de que se destacou a terra)
2. **Sem Indenização, Após Um Ano:** Se decorrido um ano e ninguém (especialmente proprietário original) reclamou

Significado Prático: Proprietário de terreno que sofre avulsão tem direito a indenização pelo valor do terreno perdido. Mas esse direito é **temporal**: se não reclamar em um ano, perde direito e o terreno passa definitivamente a quem o recebeu.

Parágrafo Único - Direito de Remoção: 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.

Significado: Se proprietário que recebeu a porção se recusa a pagar indenização, pode ser obrigado a permitir que proprietário original remova a porção, restabelecendo situação anterior. Alternativa ao proprietário original.

Observação de Prática Jurídica: Este dispositivo frequentemente negligenciado, mas tem aplicação em casos de enchentes (comum em Brasil) que destacam terrenos de ribeirinhos.

ÁLVEO ABANDONADO: ARTIGO 1.252

O Alveo 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 Alveo.

Conceituação: Alveo é o leito ou canal por onde flui água. Alveo **abandonado** é o leito antigo que o rio deixou ao abrir novo curso.

Cenário Prático: Rio que historicamente corria por determinado local muda de curso naturalmente (mudança de leito por ação erosiva prolongada). Antigo leito fica seco (ou com água residual). Novo leito passa por terrenos antes não marginais.

Regime Jurídico da Propriedade:

- Alveo abandonado pertence aos proprietários ribeirinhos das **duas margens** do antigo leito
- Proprietários do antigo leito dividem propriedade até o **meio do Alveo**
- Sem indenização** aos donos de terrenos por onde águas abriram novo curso (aqueles que sofrem a mudança)

Justificativa: Reflete princípio de que fenômenos naturais não geram indenizações automáticas; cada qual responde por seus terrenos conforme situação criada pela natureza.

Observação Prática: Este dispositivo é raro na prática, mas frequente em questões de concurso por exigir compreensão aprofundada de direitos ribeirinhos.

PLANTAS E CONSTRUÇÕES: ARTIGOS 1.253 A 1.259

Esta modalidade de acesso é mais complexa, envolvendo análise de boa-fé e má-fé das partes.

PRESUNÇÃO DE AUTORIA: ARTIGO 1.253

â??Toda construÃ§Ã£o ou plantaÃ§Ã£o existente em um terreno presume-se feita pelo proprietÃ¡rio e Ã sua custa, atÃ© que se prove o contrÃ¡rio.â?•

CaracterizaÃ§Ã£o da PresunÃ§Ã£o: Ã presunÃ§Ã£o juris tantum (relativa). Aquele que encontra construÃ§Ã£o/plantaÃ§Ã£o em terreno presume que proprietÃ¡rio do terreno Ã autor.

Ãnus da Prova: Cabe a terceiro (que alega ter construÃdo/plantado em terreno alheio) **comprovar** que foi ele o autor, nÃo o proprietÃ¡rio do solo.

ImplicaÃ§Ã£o PrÃtica: PresunÃ§Ã£o protege proprietÃ¡rio do solo contra invasores que pretendem reivindicar construÃÃes/plantaÃÃes.

CONSTRUÃO/PLANTAÃO EM TERRENO PRÃRIO COM MATERIAIS ALHEIOS: ARTIGO 1.254

â??Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno prÃprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, alÃm de responder por perdas e danos, se agiu de mÃ-fÃ.â?•

CenÃrio: Pessoa A (proprietÃria do solo) usa sementes/materiais de Pessoa B (sem autorizaÃ£o).

ConsequÃncias JurÃdicas:

1. **Propriedade:** A adquire propriedade das sementes/plantas/construÃÃo (aplicaÃ£o do princÃpio de acessÃo)
2. **ObrigaÃ£o de Pagamento:** A deve pagar o valor justo dos materiais usados
3. **Responsabilidade por Danos:** Se A agiu de mÃ-fÃ (conhecimento de que materiais eram alheios), responde por perdas e danos adicionais alÃm do valor dos materiais

MÃ-fÃ em Sentido Estrito: Significa aÃÃo ou omissÃo intencional de violar direito alheio. A agiu de mÃ-fÃ se sabia que materiais eram de B e deliberadamente os usou.

Ponto de AtenÃo Processual: Ãnus de comprovar mÃ-fÃ recai sobre B (proprietÃrio dos materiais). Se A alega que pensava que materiais eram seus, B precisa demonstrar o contrÃrio.

CONSTRUÃO/PLANTAÃO EM TERRENO ALHEIO: ARTIGO 1.255

â??Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietÃrio, as sementes, plantas e construÃÃes; se procedeu de boa-fÃ, terÃ direito a indenizaÃ£o.â?•

CenÃrio BÃsico: Pessoa A (invasor) constrÃ/planta em terreno de Pessoa B (proprietÃrio).

Regra Geral: A **perde tudo** em proveito de B. Propriedade das construÃÃes/plantaÃÃes passa para B automaticamente (acessÃo).

ExceÃo: Boa-FÃ de A: Se A agiu de boa-fÃ (tinha razÃo de crer que o terreno era seu, ou tinha autorizaÃo), tem direito a **indenizaÃo** pelo valor das benfeitorias.

Parágrafo Único - Construção/Plantação de Valor Extraordinário:

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.

Situação Especial: Se construção/plantação tem valor muito superior ao terreno (por exemplo, mansão em lote pequeno), A (construtor de boa-fé) adquire propriedade do SOLO, mas pagando indenização ao proprietário anterior.

Lógica Jurídica: Seria injusto que proprietário original de terreno pequeno se enriquecesse ilicitamente por receberem construção de grande valor sem contraprestação. Lei corrige essa injustiça invertendo acesso: construção/plantação torna-se principal; solo torna-se acessório.

Ponto de Atenção Crítico Frequentemente NEGLIGENCIADO: Essa inversão de acesso ocorre se A agiu de boa-fé. Se A sabia que estava invadindo, não há direito de indenização; perde tudo.

AMBAS AS PARTES EM MÁ-FÉ: ARTIGO 1.256

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

Cenário: A (invasor) agiu de má-fé (sabia que invadia); B (proprietário) também agiu de má-fé (por exemplo, conhecia a invasão e se omitiu deliberadamente para se enriquecer).

Consequência: Apesar de má-fé mútua, B permanece adquirindo propriedade das benfeitorias, MAS deve ressarcir o valor a A.

Parâmetro de Ressarcimento: Não é indenização (que pressupõe boa-fé); é ressarcimento do valor investido. B não lucra com má-fé.

Parágrafo Único - Presunção de Má-fé do Proprietário:

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

Significado: Se B presenciou construção/plantação e não se opôs formalmente, presume-se que B agiu de má-fé (sabia e permitiu silenciosamente, talvez esperando se enriquecer depois).

Implicação: Essa presunção pode reverter o regime jurídico a favor de A, mesmo que A não tenha tido boa-fé inicial.

TERCEIRO PROPRIETÁRIO DE MATERIAIS: ARTIGO 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. •

Cenário: Pessoa A (construtor de boa-fé) usa sementes/materiais de Pessoa C (não proprietária do solo). A não sabia que materiais eram roubados/alheios.

Aplicação: Regime do artigo 1.256 aplica-se: A perde direito às acessões, mas B (proprietário do solo) que adquiriu benefício deve ressarcir valor.

Parágrafo Único • Direito de Cobrança Regressiva:

• 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. •

Significado: Se C (verdadeiro proprietário dos materiais) não conseguir indenização de A, pode cobrar de B. Isso evita enriquecimento sem causa de B.

Observação de Dinâmica de Responsabilidade: Há cadeia de responsabilidade: A deve indenizar C; se A não tem patrimônio, C pode cobrar de B. Garante que alguém paga pelo valor investido.

CONSTRUÇÃO EM SOLO PRÓPRIO INVADINDO SOLO ALHEIO: ARTIGOS 1.258 E 1.259

Estes artigos abordam situação comum na prática: construção que ultrapassa linha divisória entre propriedades.

INVASÃO ATÉ 1/20 DO TERRENO ALHEIO: ARTIGO 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. •

Limite de Tolerância: Lei permite invasão de até 5% (1/20) do terreno alheio.

Cenário Prático: Terreno alheio tem 100 m². Construção invade 4 m² (menos de 5%).

Consequências se Construtor de Boa-Fé:

1. Adquire propriedade dos 4 m² invadidos (se valor da construção > valor da área)
2. Paga indenização que cobre:
 - o Valor da área perdida (4 m²)
 - o Desvalorização da área remanescente (96 m² diminuem em valor por estar separado)
 - o Indenização fixada judicialmente se não houver acordo

Parágrafo Único • Construtor de Má-fé com Invasão de 1/20:

â??Pagando em dÃ©cuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de mÃ¡-fÃ© adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporÃ§Ã£o Ã vigÃ©sima parte deste e o valor da construÃ§Ã£o exceder consideravelmente o dessa parte e nÃ£o se puder demolir a porÃ§Ã£o invasora sem grave prejuÃ­zo para a construÃ§Ã£o.â?•

SituaÃ§Ã£o Especial: Mesmo construtor de mÃ¡-fÃ©, se invasÃ£o Ã© apenas atÃ© 5% E valor da construÃ§Ã£o Ã© muito superior Ã Ã¡rea AND demoliÃ§Ã£o causaria grave prejuÃ­zo, pode adquirir propriedade PAGANDO DÃ©CUPLO (10x) os danos.

LÃ³gica: Lei reconhece que forÃ§ar demoliÃ§Ã£o de construÃ§Ã£o valiosa por pequena invasÃ£o seria desproporcional. Permite que construtor de mÃ¡-fÃ© â??compreâ?• direito Ã propriedade pagando multa (dÃ©cuplo).

INVASÃ SUPERIOR A 1/20 DO TERRENO ALHEIO: ARTIGO 1.259

â??Se o construtor estiver de boa-fÃ©, e a invasÃ£o do solo alheio exceder a vigÃ©sima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasÃ£o acrescentar Ã construÃ§Ã£o, mais o da Ã¡rea perdida e o da desvalorizaÃ§Ã£o da Ã¡rea remanescente; se de mÃ¡-fÃ©, Ã© obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serÃ£o devidos em dobro.â?•

InvasÃ£o Superior a 5%: Lei considera isso como invasÃ£o significativa, tratando diferentemente conforme boa-fÃ©.

Se Construtor de Boa-FÃ©:

1. Adquire propriedade da Ã¡rea invadida
2. Paga indenizaÃ§Ã£o que inclui:
 - o Valor que a invasÃ£o acrescentou Ã construÃ§Ã£o
 - o Valor da Ã¡rea perdida
 - o DesvalorizaÃ§Ã£o da Ã¡rea remanescente

Se Construtor de MÃ¡-fÃ©:

1. **Obrigado a demolir** construÃ§Ã£o invasora
2. Pagam perdas e danos **em dobro** (puniÃ§Ã£o pela mÃ¡-fÃ©)

Ponto de AtenÃ§Ã£o CrÃ¡tico: A diferenÃ§a entre boa-fÃ© e mÃ¡-fÃ© Ã© determinante. Construtor de mÃ¡-fÃ© com invasÃ£o > 5% Ã© compelido a demolir; construtor de boa-fÃ© pode permanecer, pagando indenizaÃ§Ã£o.

CAPÍTULO IV: DA PERDA DA PROPRIEDADE

MODALIDADES DE PERDA: ARTIGO 1.275

As causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I por alienação; II pela renúncia; III por abandono; IV por perecimento da coisa; V por desapropriação.

Parágrafo Único: Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imovel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

MODALIDADES DE PERDA

ALIENAÇÃO (INCISO I)

Transferência voluntária de propriedade a terceiro. Exemplos: venda, doação, permuta.

Para imovel, alienação é eficaz apenas após registro (conforme art. 1.245). Enquanto não registrado, alienante permanece proprietário registral.

Ponto de Atenção: Alienação não é automática; exige documentação e registro.

RENÚNCIA (INCISO II)

Abandono voluntário de propriedade sem transferência a terceiro específico. Proprietário manifesta intenção de deixar de ser proprietário.

Característica Singular: Ao contrário de alienação (que transfere para terceiro), renúncia deixa bem vago (sem proprietário determinado).

Conforme parágrafo único, renúncia de imovel exige registro do ato renunciativo em cartório imobiliário.

Observação Jurídica: Renúncia é instituto raro na prática porque gera bem vago que pode ser arrecadado por município/União.

ABANDONO (INCISO III)

Abandono é deixar de bem por proprietário com intencionalidade de não mais conservá-lo. Diferencia-se de renúncia pela falta de formalidade.

Será disciplinado aprofundadamente no artigo 1.276 (próximo tópico).

PERECIMENTO DA COISA (INCISO IV)

Destruição física total do bem. Se imovel completamente destruído (por calamidade, demolição compulsória), propriedade se extingue porque objeto não existe mais.

Observação Jurídica: Há controvérsia se inclui destruição parcial (que deixa bem inutilizável) ou apenas destruição total. Jurisprudência é mais restritiva: perecimento

Ã© destruiÃ§Ã£o total ou que torna bem absolutamente inÃºtil para qualquer finalidade.

DESAPROPRIAÃO (INCISO V)

JÃ¡ disciplinada no art. 1.228 Â§ 3Âº. PrivaÃ§Ã£o compulsÃ³ria de propriedade por Estado conforme necessidade/utilidade pÃºblica ou interesse social, com indenizaÃ§Ã£o.

ABANDONO DE IMÃVEL: ARTIGO 1.276

Ã imÃ³vel urbano que o proprietÃ¡rio abandonar, com a intenÃ§Ã£o de nÃ£o mais o conservar em seu patrimÃ´nio, e que se nÃ£o encontrar na posse de outrem, poderÃ¡ ser arrecadado, como bem vago, e passar, trÃªs anos depois, Ã propriedade do MunicÃpio ou do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscriÃ§Ãµes.â

Elementos Caracterizadores do Abandono

Para que abandono seja reconhecido, necessÃ¡rios:

1. **IntenÃ§Ã£o Expressa ou Presumida:** ProprietÃ¡rio manifesta (ou presume-se que manifesta) intenÃ§Ã£o de nÃ£o conservar bem em patrimÃ´nio
2. **Bem Sem Posse de Outrem:** NÃ£o pode haver invasor/possuidor; bem deve estar desocupado
3. **CessaÃ§Ã£o de Atos de Posse:** ProprietÃ¡rio cessa exercÃcio de propriedade
4. **Falta de ManutenÃ§Ã£o:** Bem fica deteriorando; nÃ£o hÃ¡ reformas, limpeza, pagamento de tributos

Procedimento de ArrecadaÃ§Ã£o

ArrecadaÃ§Ã£o como Bem Vago: Bem Ã© arrecadado pela administraÃ§Ã£o pÃºblica (municipalidade ou DF) como bem destituÃdo de proprietÃ¡rio conhecido que reclame posse.

Prazo de TrÃªs Anos: ApÃ³s arrecadaÃ§Ã£o, bem permanece em posse do municÃpio/DF por trÃªs anos. Durante esse perÃodo, proprietÃ¡rio original pode requerer devoluÃ§Ã£o.

TransferÃncia AutomÃ¡tica: ApÃ³s trÃªs anos, bem passa automaticamente Ã propriedade do municÃpio/DF.

LocalizaÃ§Ã£o de Propriedade: ImÃ³vel urbano abandonado em perÃmetro municipal vai para municÃpio; se em DF, vai para DF.

PresunÃ§Ã£o Absoluta de IntenÃ§Ã£o de Abandono: Â§ 2Âº

Presumir-se-Ã¡ de modo absoluto a intenÃ§Ã£o a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietÃ¡rio de satisfazer os Ãnus fiscais.â

Presunção Juris et de Jure: É presunção absoluta (juris et de jure), que não admite prova em contrário.

Significado Prático: Se proprietário cessa pagamento de IPTU e não realiza atos de posse no imóvel urbano, **presume-se automaticamente** que abandonou bem. Proprietário não pode argumentar que apenas "esqueceu" de pagar.

Consequência Jurídica: Essa presunção absoluta acelera processo de arrecadação. Não é necessário investigar intenção real do proprietário; simples falta de pagamento de tributos é suficiente.

IMÓVEL RURAL ABANDONADO: ÂS 1Âº

O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

Diferença Geográfica: Enquanto imóvel urbano vai para município/DF, imóvel rural abandonado vai para **União** (propriedade federal).

Localização Irrelevante: "onde quer que ele se localize" significa que importa apenas se é rural; localizando-se em qualquer estado, pertence à União.

Justificativa Política: Reflete reconhecimento de que terras rurais abandonadas constituem ativo nacional que deve ser gerido federalmente para fins de reforma agrária ou desenvolvimento.

CONCLUSÃO

A compreensão profunda dos modos de aquisição e perda da propriedade imóvel é essencial para concursos públicos. Esses institutos exemplificam como direito civil equilibra segurança jurídica (através do registro), função social (através de usucapião e proteção a possuidores) e justiça comutativa (através de indenizações e ressarcimentos).

Candidatos bem-sucedidos dominam não apenas as regras básicas, mas nuances: distinção entre aluvião e avulsão, aplicação de boa-fé em diferentes contextos, efeitos de interrupção da contagem de usucapião, presunções absolutas versus relativas, cadeias de responsabilidade em construções em solo alheio.

O domínio desse conteúdo qualifica candidato a distinguir-se em provas de concursos jurídicos, particularmente em segunda fase (discursivas) onde demonstração de compreensão aprofundada diferencia aprovados.

Data de criação

12/22/2025

Autor

admin

Colega de Classe