

# #DA PROPRIEDADE (Parte II) – modos de aquisição da propriedade#

## 1 – INTRODUÇÃO

Os direitos reais têm regime próprio de aquisição, com modos previamente estipulados em lei, diferentemente dos direitos obrigacionais (autonomia da vontade e liberdade de formas).

### 1.1 – Sistemas de Aquisição de Propriedade

Atualmente, pode-se dizer que há 3 grandes sistemas de aquisição de propriedade (BEZERRA DE MELO):

- FRANCO-ITALIANO → “a causa é também o modo de aquisição”.
- ROMANO → “título é a causa remota e o modo é a causa próxima, com eficácia apta a transferir o domínio”.  
Diferenciação entre título de aquisição e modo de aquisição. O negócio jurídico gera efeitos obrigacionais apenas, mas não transfere o direito.
- GERMÂNICO → há dois negócios jurídicos independentes, sendo necessário um negócio jurídico abstrato e específico para a transmissão da propriedade: “há um negócio jurídico independente daquele que culminará na transferência da propriedade, pois é um novo negócio jurídico que autorizará a inscrição do título no registro de imóveis ou a tradição”.

**OBS:** O Brasil adota o sistema romano. Para nós, a propriedade móvel somente se adquire com a tradição (art. 1.226 e 1.227 do CC) e os imóveis com o registro (art. 1.227 e 1.245 do CC).

## 1.2 – Classificações dos Modos de Aquisição

### 1.2.1 – Singular x Universal

A aquisição diz-se a título singular quando recair sobre bens devidamente individualizados, tanto singulares como coletivos (art. 89 d 90 do CC).

Aquisição a título universal ocorre quando o sucessor sub-roga-se em todos os direitos e deveres do sucedido (**ex:** art. 1.784 do CC).

**OBS:** aquisição singular não é sinônimo “inter vivos”, bem como aquisição a título singular não é sinônimo de “causa mortis”. Exemplo da primeira é a sucessão testamentária do legatário, que recebe coisa certa e determinada. Exemplo da segunda é o casamento com regime patrimonial da comunhão universal.

### 1.2.2 – Originária x Derivada

ORIGINÁRIA é a aquisição do direito que não decorre da transferência do bem feita por outra pessoa. É aquela que não guarda vínculo com o anterior proprietário e com o antigo direito de propriedade, destacando-se dos vícios anteriores que, eventualmente, as maculava.

“Todas as aquisições, de bem móvel ou imóvel, que não tiverem como suporte uma relação jurídica anterior, reputar-se-ão originárias” (BEZERRA DE MELO). **EXEMPLOS:** usucapião, acessões imobiliárias, achado do tesouro, etc.

---

DERIVADA é a aquisição é aquela que deriva de relação jurídica anterior que lhe dá suporte. Bem por isso, condicionada ao direito do antecessor – tradição para bens móveis e registro do título para bens imóveis.

---

# #Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel#

## 1 – REGISTRO – art. 1.245/1247 do CC

### 1.1 – Sistemas Registrais

Podem ser apontados 3 grandes sistemas registrais ocidentais:

**FRANCÊS** → O registro é apenas meio de publicidade. Os contratos já transmitem a propriedade e geram o direito real de per si.

Como a causa é também o modo de aquisição, um contrato de compra e venda de um bem imóvel, por exemplo, já seria apto a transferir a propriedade, sem a necessidade de registro no CRI, o qual serviria apenas para fins de publicidade.

Prestígio à autonomia privada – basta o consentimento das partes para a imediata transferência da propriedade.

**ROMANO** → há necessidade de soma do título com o registro, de modo que as nulidades de um influenciam no outro.

O título ou **causa** (negocio jurídico, manifestação da vontade de transferência) não basta para a transferência da propriedade – há necessidade de uma solenidade, da observância de um **modo**, no caso, o registro.

Por isso soma de título com registro: necessário o título, que dará origem à futura aquisição, após intervenção estatal, consubstanciada o registro.

**ALEMÃO** → há independência entre registro e título – abstração do registro. Necessidade de um segundo negócio jurídico apenas para fins de registro (“convenção jurídico-real”).

“Os contratos produzem apenas obrigações. Para a transmissão da propriedade, é abstraída a causa (contrato), já que a passagem da propriedade resulta de uma segunda convenção – denominada convênio jurídico-real – realizada pelas mesmas partes perante o oficial de registro e completamente dissociada do título originário” (CHAVES e ROSENVALD).

Esse segundo negócio jurídico, que tem como objeto um acordo formal de transmissão, diz-se abstrato, porque se desliga da causa que lhe antecede (compra e venda, por exemplo) → sana-se os vícios existentes no primeiro contrato → por isso, há uma

presunção absoluta da propriedade → não há inter-relação dos vícios do título com o registro, após este ser efetivado pelo oficial de registro.

## 1.2 – Sistema Registral Brasileiro

O Brasil aproxima-se ao sistema romano: a propriedade imóvel transfere-se com o registro no CRI, que fica condicionada, por sua vez, à existência prévia do título (art. 1.227 do CC).

**Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.**

Assim, no nosso sistema o contrato por si só apenas gera efeitos obrigacionais (obrigação de transferir a propriedade), mas não transfere, por si, a propriedade. O título apenas confere ao titular, gerando a obrigação ao cedente de efetivamente transferir.

A efetiva transferência de propriedades imóveis se dá pelo registro da escritura no cartório de imóveis (mas sem a necessidade de um segundo negócio jurídico abstrato, bastando o depósito do título no RGI) → Esse é o momento do efetivo adimplemento obrigacional consubstanciado no título (art. 481 do CC).

O prestígio no nosso sistema é aos princípios da segurança o tráfico jurídico e tutela da confiança de terceiros, em atenção a atributos do direito de propriedade, tais como oponibilidade “erga omnes” e o direito de seqüela (CHAVES e ROSENVALD).

## 1.3 – Atos Registrais – terminologia

Há de se diferenciar/conceituar os atos do sistema registral brasileiro:

**MATRÍCULA (art. 227 a 235 da LRP)** → é a inscrição original no registro de imóvel. É o ato de cadastramento do imóvel, com sua individualização, apresentação de suas confrontações, e identificação do proprietário.

Ela que “servirá de suporte para os registros e averbações referentes nela descrito” (Luiz Guilherme Loureiro – Registros Públicos – Teoria e Prática).

Ela “tem permanência indefinida, pois é local em que serão laçados todos os registros e averbações que forem realizados no mesmo imóvel” (CHAVES e ROSENVALD).

---

**REGISTRO DO IMÓVEL (art. 167, inc. I, da LRP)** → Ato posterior/subsequente à matrícula que diz respeito a uma das hipóteses do inc. I do art. 167 da LRP, mediante a apresentação de título constitutivo.

Basicamente estes atos são: disposição da propriedade, constituição de direitos reais sobre os imóveis matriculados, ou de ônus e limitações à propriedade.

---

**AVERBAÇÃO (art. 167, inc. II da LRP)** → É uma anotação feita a requerimento do interessado que diga respeito atos que alteram características do imóvel ou de seus titulares, sem constituir o direito real em si.

Servem para “alterações secundárias” (CHAVES e ROSENVALD) ou “acessórias” (LOUREIRO), como, por **exemplo**: alteração no estado civil do proprietário, cancelamento de gravames.

## 1.4 – Atributos do Registro

- 1) **CONSTITUTIVIDADE** → efeito básico: o registro do título é indispensável à aquisição da propriedade (efeito constitutivo – efeitos “ex nunc” – art. 1227 do CC).
  
- 2) **PUBLICIDADE** → o registro serve como principal instrumento de conhecimento amplo dos assentos. Os atos de registro de imóveis são públicos, como consequência de os direitos reais serem oponíveis “erga omnes”. Assim, todos podem pedir informações, mediante certidões.
  
- 3) **FOÇA PROBANTE** → certidões emitidas pelos CRI constituem prova em juízo, gozando de presunção relativa de legitimidade (**obs.** inversão do ônus da prova para quem pretenda desconstituir a presunção relativa, portanto).

- 4) **LEGALIDADE** → atribuição do registrador de qualificar o título cujo registro lhe é solicitado. Impõe zelo na análise do registrador sobre os documentos e títulos apresentados, bem como o dever de negar o registro aqueles que encontrem alguma irregularidade formal.

***Procedimento de dúvida registral (art. 198/207, LRP)*** → é um procedimento administrativo instaurado para resolver eventual conflito entre registrador e interessado quanto à possibilidade do registro.

Havendo dúvida o oficial deverá suscitar o procedimento – o magistrado se pronunciará sobre a legalidade da exigência feita, decidindo, após oitiva do MP, se é ou não indispensável para o registro.

***Dúvida inversa*** → seria a possibilidade de o próprio interessado diretamente levar o procedimento de dúvida ao magistrado caso o registrador não o faça.

Duas correntes:

a-) impossibilidade, pois a legitimidade é apenas do oficial registrador, nos termos do art. 198 da LRP – majoritária na doutrina e jurisprudência.

b-) possibilidade, apesar do silêncio da lei, pois é forma de garantir o acesso à justiça (art. 5º, XXXV da CF), pois não poderia um concessionário de serviços públicos omitir injustificadamente sua atividade – CHAVES e ROSENVALD e TJSP.

- 5) **OBRIGATORIEDADE** → único meio de aquisição derivada “inter vivos”. É, um *ônus*, pois se trata de um imperativo do próprio interesse; um comportamento de necessária observância para a obtenção de uma vantagem.

- 6) **CONTINUIDADE** → registro da escritura deriva necessariamente do titular anterior – há um encadeamento cronológico – só é possível registro em nome do adquirente se houver registro anterior em nome do alienante.

- ***Exceção*** são os registros de aquisições originárias, como, por exemplo, o registro de carta de sentença da usucapião.

- 7) **RETIFICAÇÃO** → possibilidade de correção e erro formal ou material, judicial ou extrajudicial (art. 212 da LRP). Essa possibilidade encontra-se no art. 1247 caput e parágrafo único do CC.

- Havendo nulidade (art. 166 do CC) o oficial do registro pode a conhecer de ofício (art. 214, §5º da LRP). Sendo o caso de anulabilidade (art. 171 do CC), dependerá de ação judicial para ser reconhecida.
- Guarda relação o efeito de presunção relativa de veracidade do registro.

8) **TIPICIDADE** → apenas são registrados ou averbados os títulos “*numerus clausus*” elencados no art. 167 da Lei 6.015/73 (LRP).

**Obs.** A funcionalização dos institutos pode abrandar essa regra (BEZERRA DE MELO), em face de valores como a proteção ao consumidor.

9) **PRIORIDADE** → decorre da prenotação (art. 1246 do CC), isto é, a protocolização do título para registro, anotação provisória → a prioridade do direito real é de quem primeiro prenotar → “*prior in tempore prior in jure*” (primeiro no tempo é que tem a prioridade no direito).

10) **ESPECIALIADE/ESPECIALIZAÇÃO (art. 176, II, 3, da LRP)** → registro deve conter a descrição minuciosa do imóvel, com finalidade de sua exata identificação física, econômica e fiscal – individualização do imóvel registrado.

O registrador pode se recusar no caso de disparidade entre a descrição do título e o registro.

11) **CINDIBILIDADE** → possibilidade de o registrador cindir o registro: registrar apenas a parte do título que estiver em acordo com a lei e, ao mesmo tempo, negar ou suscitar dúvida quanto a parte que apresente óbice (**ex.** formal de partilha com vários imóveis, cada um tem matrícula autônoma, podendo ser feitos os registros separadamente).

12) **INSTÂNCIA (art. 13 da LRP)** → é imprescindível a manifestação de vontade expressa do interessado para que se proceda o registro.

13) **TERRITORIALIDADE** → divisão das atribuições entre os cartorários segundo áreas definidas (circunscrições).

## 1.5 – Efeito Constitutivo

O sistema registral brasileiro aproxima-se do sistema romano.

Assim, nosso sistema o registro tem, além do efeito de dar **PUBLICIDADE**, também o registro gera o **EFEITO CONSTITUTIVO do direito real**, conforme se depreende da redação dos art. 1.245 do CC.

**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.**

**OBS:** Nem todo registro terá efeito constitutivo no que toca à aquisição da propriedade. É possível que tenha **apenas efeito declaratório**, como no caso do registro da carta de sentença que julga procedente uma ação de usucapião, ou carta de sentença de apropriação, formal de partilha, etc. → nesses casos o registro apenas reconhece um direito pré-existente, dando-lhe segurança jurídica e publicidade (BEZERRA DE MELO).

O **art. 1227 do CC** faz alusão ao efeito constitutivo do registro, mas ao final faz uma ressalva de casos expressos no código: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), **salvo os casos expressos neste Código**”.

## 1.6 – Sistema Brasileiro – Presunção Relativa do Registro

No Brasil, o registro do imóvel no CRI goza de presunção relativa. Isto é, admite prova em contrário (invalidação), mas enquanto não for feito por ação própria, produz seus efeitos regularmente.

Pode-se buscar provar a inexistência do direito, mesmo com o registro, ou o contrário, a existência do direito apesar do cancelamento do registro.

É o teor do **§2º do art. 1.245 do CC**: “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”.

Segundo o **art. 1247 do CC** o registro deve exprimir a verdade, isto é, não é possível que esteja em desacordo com um fato concreto (**princípio da realidade**). Mas, ao admitir a prova em contrário, reforça a presunção apenas relativa do mesmo: “*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*”.

Ser relativa significa que a presunção, portanto, admite prova em contrário, o que no caso do registro, após ação própria julgada procedente, culminará com a determinação de seu **cancelamento, nos termos do art. 250, inc. I a Lei 6.015/73**: “Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado”.

## **1.7 – Momento da Eficácia - Prenotação e Preferência (art. 1.246 do CC)**

Ainda no que diz respeito à eficácia do registro, o CC traz regulamentação quanto ao momento, critério temporal. Diz o art. 1.246 do código:

**Art. 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.**

**PRENOTAR** decorre do latim “praenotare”, que significa notar com antecedência.

Assim, **PRENOTAÇÃO** é a “anotação ou registro prévio e provisório, em título ou documento apresentado a inscrição ou transcrição” (ACQUAVIVA – dicionário jurídico). Esse ato será feito no livro de protocolo, nos termos do art. 174 da LRP.

Pela redação do art. 1.246 do CC, é este ato formal de prenotação que fixará o momento de eficácia do registro – o efeito constitutivo retroage à data da prenotação (como é registro provisório, eventualmente serão necessários o cumprimento de requisitos e exigências formais que demandarão tempo).

CHAVES e ROSENVALD sobre a importância da regra: “*o objetivo da prioridade é elidir tensões entre títulos incompatíveis, nas hipóteses em que determinados direitos ao possuam condições de coexistir, Ada a incidência de ambos em uma única situação*”.

**Obs.:** o cumprimento das exigências ou a impugnação a elas deve ser feito no prazo de 30 dias a contar da prenotação no protocolo, sob pena de perda automática de eficácia da prenotação, nos termos do art. 205 da LRP. Nesse caso, havendo um segundo título na ordem cronológica, este é que será registrado, satisfeito os demais requisitos.

**Obs2:** Há exceções ao prazo de 30 dias do art. 205 da LRP: art. 189 e art. 192 da LRP.

## 2 – ACESSÕES IMOBILIÁRIAS (art. 1.248/1.259 do CC)

Acessão é modo originário de aquisição de propriedade. Cria-se nova propriedade, vinculada à principal.

*“Acessão é, pois, modo de aquisição a propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário”* (Carlos Roberto Gonçalves).

*“Acessão é o modo originário aquisitivo de propriedade em razão do qual o proprietário de um bem passa a adquirir a titularidade de tudo que a ele se adere”* (CHAVES e ROSENVALD).

Tem-se aqui a regra de que **acessório segue o principal (art. 231 do CC)** – o solo (coisa acedida) é principal em relação à acessão (coisa acedente), que dele é, portanto, acessória.

---

### **CARACTERÍSTICAS:**

Trata-se de modo originário pois não guarda causa com o titular primitivo – no momento em que acende ao terreno acrescido, tem-se a aquisição da propriedade, independente de título aquisitivo.

Necessariamente se trabalha com a ideia de algo externo, que surge do exterior da propriedade, passando a integrá-la, formando um todo novo.

Do mesmo modo, indissociável a ideia de adesão em estado permanente, ou definitividade. CHAVES e ROSENVALD: *“Eventual desincorporação da coisa ao bem principal não acarreta o retorno da propriedade ao antigo dono”*.

**Obs.** por essas duas últimas características, temos que os frutos e produtos não são considerados acessões, vez que surgem da força própria da coisa.

- Do mesmo modo, as coisas que aderem ao imóvel por justaposição física, por não haver nesse caso definitividade (**ex:** barraca de acampamento – CHAVES e ROSELVALD).

- O meso raciocínio se aplica às pertenças (art. 93 do CC).

**Atenção:** não são exceções, e sim hipóteses de não enquadramento ao conceito de acessão.

Igualmente, nos casos do regramento da acessão, se trabalha com a ideia de que proprietários diferentes da coisa acedida e da coisa acedente → visa-se responder às questões: “quem ficará com a propriedade (qual prepondera)?” e “quais as consequências dessa atribuição” → isso para, de um lado se evitar um indesejável condomínio forçado, e de outro prestigiar a boa-fé, desestimular a má-fé e evitar o enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).

---

#### **CLASSIFICAÇÕES:**

**a-)** A acessão pode ser dividida em **natural** ou **artificial**. As primeiras são aquelas que decorrem de força da natureza, sem intervenção do homem (ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado). Já as segundas dependem da ação do homem (construções e plantações).

**b-)** A acessão pode ser de **imóvel a imóvel**, de **móvel a imóvel**, e de **móvel a móvel** (esta última tratada nos modos de aquisição de propriedade móvel).

---

**NATUREZA JURÍDICA:** majoritariamente entende-se que a natureza jurídica da acessão imobiliária é e modo de aquisição da propriedade, seja voluntária ou involuntária, até porque assim está na lei.

---

O art. 1.248 do CC elenca as espécies de acessão imobiliária.

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo;

V - por plantações ou construções.

## 2.1 – Acessões Naturais

Na classificação dos fatos jurídicos em sentido amplo, as acessões naturais podem ser classificadas como fatos jurídicos “strictu sensu” – aqueles que não têm participação humana, mas repercutem gerando efeitos jurídicos.

### 2.1.1 – Formação de Ilhas (art. 1.249 do CC)

Trata-se de acessão natural de imóvel a imóvel.

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

As ilhas podem ser públicas ou particulares (art. 23 a 25 do Decreto 23.643/64 – Código de Águas). A propriedade de ilhas da União e dos Estados-Membros se encontra definida respectivamente nos art. 20, IV e 26, II e III, ambos da CRFB.

O CC se ocupa, nas regras do art. 1.249 das ilhas particulares, aquelas que se formarem em águas particulares (isto é, aquelas não navegáveis – art. 2º, Código de Águas) decorrentes do movimento natural das águas.

O fracionamento das ilhas terá como referência o ponto médio do rio, levando em conta a testada (parte do terreno que confronta com o logradouro público) dos terrenos ribeirinhos.

Aquelas que se formarem de um novo braço do rio pertencem ao proprietário da margem respectiva (inc. III do art. 1249 do CC).

## 2.1.2 – Aluvião (art. 1.250 do CC)

Acessão de imóvel a imóvel.

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.

**ALUVIÃO PRÓPRIA** – acréscimo paulatino de terra naturalmente deixado pelo rio.

**ALUVIÃO IMPRÓPRIA** – é o afastamento do álveo (leito do rio = espaço ocupado pelo curso d'água) em relação às margens que se dá de forma paulatina.

**Obs.** Aluvião Imprópria x Álveo Abandonado (1.252 do CC): na primeira há um desvio de curso do rio, descobrindo parte que antes era leiro; na segunda o rio seca.

---

Nos terrenos aluviais não é possível determinar exatamente de onde advieram os materiais que geraram a nova parcela de propriedade. Por esse motivo, não se fala em indenização. CHAVES e ROSENVALD: *“presume-se que os acréscimos vieram de lugar ignorado”*.

Se a aluvião alcançar mais de uma propriedade, novamente o critério é o da testada (parágrafo único).

---

**OBS1:** Se o acréscimo se der em rios navegáveis (águas públicas) o acréscimo decorrente da aluvião será do Poder Público.

**OBS2:** Águas correntes – o terreno deve confinar com águas correntes. Se confinar com aguar dormentes não haverá aluvião (CHAVES e ROSELVAD).

### 2.1.3 – Avulsão (art. 1.251 do 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.

Avulsão, assim como a aluvião, é um fenômeno natural, mas diferente dela, dá-se de forma abrupta, de forma a se identificar o terreno do qual se desprende a porção de terra que se junta ao novo terreno → por isso, aqui, há sim de se falar em indenização do proprietário à custa do qual houve a avulsão.

----

**IMPORTANTE – PRAZO “DECADECIAL” ESPECIAL** → há para o proprietário o terreno desfalcado o prazo de um ano para que se pleiteie a indenização. Findo este prazo a parcela de terra desprendida será incorporada à propriedade do terreno à qual se juntou sem qualquer direito à indenização.

#### Esse prazo é decadencial ou prescricional?

- a) A maioria da Doutrina diz ser decadencial (Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz, Cezar Peluso, Chaves e Rosenvald).
- b) CC Comentado (Farias, Figueiredo, Ehrhardt Jr e Inácio): o direito à indenização é uma pretensão, exercitável por ação condenatória, motivo pelo qual o prazo seria prescricional.

A segunda corrente defende, então, uma exceção à afirmação de que os prazos prescricionais do Código Civil se encontram elencados de maneira taxativa e exaustiva nos art. 206 e 205, e que os demais prazos, incluindo todos da parte especial, seriam decadenciais.

Mas, para além dessa primeira consideração, se realmente se tiver em conta que a acessão natural é um fato jurídico em sentido estrito, não há que se falar em vontade humana, portanto não há que se falar em ATO JURÍDICO, seja ilícito (art. 186 e 187) ou ilícito (art. 188), nem mesmo em ato-fato. Não há vontade humana - - → assim, não há que se falar em violação do direito por aquele a quem a propriedade cresce - - → não havendo “ato” que viole direito de outrem não há que se falar em pretensão reparatória - - → o art.

189 do CC é claro ao dizer que a pretensão nasce quando o direito é violado: não há fato da natureza violador de direito, mas apenas ato.

Pode-se entender que essa indenização não é por ato de outrem, mas é um direito potestativo que advém de um fato-jurídico, isto é, consequência que a lei atribui (efeito, portanto) a um fato da natureza.

**Obs.** O CC não tutela aqui o acréscimo feito por intervenção humana, que se caracteriza como esbulho (BEZERRA DE MELO). Essa constatação ajuda a reforçar esse entendimento.

Como é do sistema evitar, de um lado o enriquecimento sem causa e de outro o empobrecimento sem causa, há uma regra de equidade nos fatos jurídicos que estabelece o direito à indenização pelo proprietário do terreno que sofreu o desmembramento (BEZERRA DE MELO).

Não se trataria de uma pretensão, mas um direito potestativo à indenização, para se evitar o enriquecimento/empobrecimento sem causa, por razões de equidade tomadas em conta pela lei, independente de ato jurídico, mas decorrente de fato jurídico → direito subjetivo, potestativo → o prazo seria decadencial, apesar de ter intuito indenizatório (mas não de pretensão).

Indenização não em decorrência de ato ilícito (ou lícito indenizável ou ato-fato), mas em decorrência de um ato da natureza, e ainda que de cunho condenatório → responsabilidade objetiva, isto é, indeniza-se independente de dolo ou culpa, porque, no caso, inclusive independente de ação humana → O fato gerador da indenização é o fato da natureza.

Desse modo, se preservaria a sistemática da diferenciação entre prazos prescricionais e decadenciais do art. 205 e 206 do CC.

Por outro lado, pode-se encampar a ideia de que o não pagamento indenização seria um ato violador do direito – o enriquecimento sem causa seria o ato violador do direito (do ordenamento) – portanto pode-se até pensar em pretensão e, portanto, prescrição.

-----

**PARÁGRAFO ÚNICO** → estabelece um direito potestativo do proprietário do prédio acrescido: pagar a indenização ou permitir que seja feita a remoção, isto desde que ambas as hipóteses sejam buscadas pelo proprietário do prédio desfalcado dentro do prazo de 1 ao a que se refere o caput.

**OBS:** *“O proprietário do prédio desfalcado pode apenas pleitear indenização no prazo decadencial de um ano, e apenas no caso de recusa do beneficiado nasce a prerrogativa de pedir a remoção da porção acrescida, retornando as partes ao estado anterior. Decorrido o*

*prazo decadencial sem manifestação do prejudicado, a porção de terra se incorpora definitivamente no prédio acrescido, sem qualquer indenização.”* (Francisco Eduardo Loureiro – CC Comentado, Coord. Cesar Peluso)

#### **2.1.4 – Álveo Abandonado (art. 1.252 do 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.

Álveo é o leito do rio – álveo abandonado é aquele cujo rio ao corre mais, em razão de fenômeno natural, passando a abrir braço em novo lugar. Segundo o art. 9º do Código de Águas, álveo “é a superfície que as águas correm sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto”.

Como surge de rio, novamente tem-se que as águas devem ser particulares para que o particular se torne proprietário por essa espécie de acessão. Se as águas forem públicas, o terreno que se formar será de propriedade do Poder Público.

Não há indenização nesse caso – fenômeno natural – há o acréscimo e terras por quem perde acesso à água e acréscimo de acesso à água por quem perde parcela de terras.

**Obs.** Se o álveo ficar abandonado por força de ação humana, diferentemente do que ocorre com o fenômeno natural, há o dever de indenizar em decorrência de ato ilícito.

## **2.2 – Acessões Artificiais**

Na classificação dos fatos jurídicos, as acessões artificiais se enquadram na categoria de ATOS-FATOS JURÍDICOS – são atos (atitudes) reconhecidos pelo direito como fatos. Assim, apesar de estar presente a ação humana, é absolutamente irrelevante a discussão sobre a existência de vontade e sobre o seu conteúdo (efeitos dali decorrentes).

---

O primeiro artigo nessa matéria traz uma regra essencial que traça uma premissa:

**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.**

O artigo 1.253 do CC trata do **PRINCÍPIO DA ACESSÃO**, que encontra complementação no art. 1.255: trata-se presunção relativa de que toda construção ou plantação é feita pelo proprietário de à sua custa, portanto de propriedade do titular do terreno.

Ou seja, aqui também o acessório segue o principal – o solo é o principal, e as plantações ou construções o acessório (*superficies solo cedit*).

**Obs.** A relação contratual obrigacional (p.e, arrendamento) ou que estabeleça direito real (p.e, usufruto ou superfície) podem elidir essa presunção, que é relativa.

---

#### **BENFEITORIA x ACESSÃO:**

**a-)** Benfeitorias (art. 96 e 97) são melhoramentos feitos na coisa para conservá-la (necessárias), ampliar sua utilidade (uteis) ou a tornar mais agradável (voluptuárias).

Benfeitoria é uma melhoria em algo que já existe.

Sua natureza jurídica é de bens acessórios, na classificação dos bens reciprocamente considerados.

A benfeitoria de má-fé eventualmente será indenizada, quando necessária.

**b-)** Acessões são acréscimos realizados na coisa que criam coisa nova (construções ou plantações), incorporando-se ao bem principal.

Acessão artificial é o acréscimo de construção ou plantação.

Sua natureza jurídica é de modo de aquisição de propriedade, como visto acima.

Para as acessões serem indenizadas, necessária a boa-fé.

Há, no regramento das acessões, a possibilidade da acessão inversa – o que não existe para benfeitorias.

**OBS:** Em comum, entende-se que, a despeito do silêncio da lei, aproveita-se às acessões o direito à retenção por benfeitorias, aplicando-se por analogia o art. 1.219 do CC

(onde há a mesma razão, deve haver o mesmo direito). Esse já é entendimento jurisprudencial, e hoje é encampado pelo ENUNCIADO 81 do CJF.

### 2.2.1 – Terreno Próprio, Material Alheio (art. 1.254)

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.**

Duas regras importantes, que permeiam a sistemática do CC: **(i)** veação ao enriquecimento sem causa, por isso o pagamento de indenização correspondente ao valor do material alheio; **(ii)** o prestígio à boa-fé e o desprestígio à má-fé, impondo-se o pagamento de perdas e danos (aquilo que efetivamente se perdeu) somente àquele que age na segunda situação.

**Obs.** BEZERRA DE MELO: apesar de não estar positivada a hipótese, sendo possível o levantamento dos materiais, sementes ou plantações sem padecer da coisa, é possível que se exija. CHAVES e ROSENVALD dizem que só será possível reivindicar esses bens do dono do terreno antes de incorporados ao solo, pois antes disso não são acessões, e sim pertenças (art. 95 do CC).

**Obs2.** A boa-fé aqui tratada é a mesma do art. 1.201 do CC, isto é, boa-fé subjetiva – estado psicológico de ciência do vício que impedia a aquisição da coisa.

### 2.2.2 – Terreno Alheio, Material Próprio (art. 1.255)

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.

O fundamento desse artigo é a regra da principalidade do solo e a vedação ao enriquecimento sem causa (BEZERRA DE MELO)

Por raciocínio hermenêutico de exclusão, percebe-se que se houve emprego em terreno alheio de material próprio, mas de má-fé, perde-se este em proveito do proprietário sem direito à indenização.

-----

**ACESSÃO INVERSA (parágrafo único do art. 1.255 do CC)** → quando o interesse social da construção ou plantação supera em relevância o terreno no qual é levantado → **prestígio à FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE e À VEDAÇÃO AO ABUSO DE DIREITO.**

**Requisitos:** (i) acessão exceder consideravelmente o valor do terreno; (ii) possuidor tenha procedido de boa-fé; (iii) haja indenização do proprietário.

Nessa situação tem-se um **DIREITO POTESTATIVO** do construtor ou plantador a adquirir o imóvel mediante pagamento da indenização. Para CHAVES e ROSENVAL é “mais uma modalidade de alienação compulsória”.

### 2.2.3 – Má-Fé Bilateral (art. 1.256)

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.

Há aqui o dever de indenização àquele que constrói ou planta, mesmo que de má-fé, pelos materiais, sementes e etc., situação excepcional do CC.

Isso por que, no caso, há má-fé também do proprietário. Se pelo sistema do CC não se prestigia a má-fé, mas no caso ambos estão de má-fé, não se prestigia a conduta de ninguém.

Resta, assim, a regra que veda o enriquecimento sem causa, motivo pelo qual o proprietário de má-fé não poderá, se valendo desta, ter um acréscimo patrimonial decorrente da acessão artificial empregada pelo possuidor (ninguém pode se aproveitar da

própria torpeza) → daí o direito dever de indenizar → há uma compensação de dolos → na dupla má-fé, os efeitos são os mesmos de que se houvesse boa-fé.

#### **2.2.4 – Material e Terreno Alheios (art. 1.257)**

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.

Na situação de o agente empregar materiais, plantas ou sementes, de boa-fé, em terreno alheio, o proprietário do solo lhe ressarcirá das acessões – houve boa-fé no caso.

Para o dono das sementes, plantas ou materiais há o direito de indenização por estas, exercível contra aquele que as empregou, seguindo as regras genéricas de responsabilidade civil.

Mas há também, pelo parágrafo único do art. 1.257, a possibilidade da via direta de cobrança entre o proprietário dos materiais e o dono do terreno.

#### **2.2.5 – Invasão Parcial (art. 1.258 e 1.259)**

CHAVES e ROSENVALD chamam isso de “desapropriação no interesse privado”.

BEZERRA DE MELO chama de “expropriação social da propriedade alheia”, gerando dever indenizatório, à semelhança do que ocorre na desapropriação indireta de bem particular feita pelo Poder Público.

O art. 1.258 e 1.259 do CC traçam regras para a invasão parcial de construção no solo alheio, de modo a atender ao mesmo tempo a função social da propriedade e a visão objetiva do abuso de direito (BEZERRA DE MELO).

Essas regras estabelecem a propriedade que deve prevalecer, restringindo o art. 1.253 do CC, evitando-se de um lado o estabelecimento de um condomínio forçado indesejado na

construção ou sua destruição parcial no que exceder, bem como, de outro lado, evitando-se o enriquecimento sem causa.

## A – Até a Vigésima Parte

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.

Pela regra do art. 1258 do CC dois requisitos básicos para que se possa adquirir a propriedade: (i) invasão até o limite de 5% da propriedade alheia; (ii) relevância do que foi construído na parte alheia para a construção como um todo.

---

**Indenização** → valor da área perdida + valor da desvalorização da área remanescente

Caso a desvalorização da área remanescente seja de tal grau que impeça o aproveitamento mínimo da propriedade invadida na área que lhe sobra, cabível o mesmo raciocínio da desapropriação indireta – indeniza-se o valor total da propriedade, adquirindo-lhe como um todo (**ex:** modulo urbano mínimo, parcela mínima edificável, etc.).

---

**Nota-se que no caso de má-fé a opção preferencial é a de demolição**. Permite-se a aquisição da propriedade pelo invasor, mediante indenização, apenas se não for possível a demolição sem grave prejuízo para a construção.

**Obs.** Não sendo possível a indenização, o caminho será a demolição, mesmo que afete a construção, já que de má-fé. CHAVES e ROSENVALD, contudo, chamam atenção que só deverá se admitir a demolição se isso não colidir com o interesse social (**ex.** hospital construído no local) – Assim, em ambas as hipóteses (boa ou má-fé), ter-se-ia um **direito**

**potestativo à aquisição**, punindo-se o proprietário que não ingressou no tempo hábil com ação de nunciação de obra nova ou demolitória.

**Obs2.** “CONSIDERAVELMENTE” → só se exige que o valor da construção ultrapasse consideravelmente o valor do solo quando a invasão for de má-fé. Deve-se levar em conta a grande desproporção dos valores anterior e atual, bem como a própria função social exercida em ambas as situações.

**Obs3.** ENUNCIADO 381 do CJF: “Art. 1.258. O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé (art. 1.258, parágrafo único) somente é viável quando, além dos requisitos explícitos previstos em lei, houver necessidade de proteger terceiros de boa-fé”. **Interpretação literal pode ser tida como inconstitucional, homenageando a capacidade de pagar, não obstante a má-fé (CHAVES e ROSENVALD).**

## B – Superior à Vigésima Parte

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 abrangem 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**.

Esse artigo traz regras diferenciadas em relação ao anterior, em razão de ser mais grave a situação da invasão de construção em terreno alheio que seja superior a 5% deste.

Caso haja **boa-fé**, no valor da indenização, além da área perdida e da desvalorização da área remanescente, acresce-se ao montante a importância correspondente ao valor da construção. Assim, **valor da indenização = área perdida + desvalorização da área remanescente + valor que a acessão acrescer à construção**.

Se de **má-fé**, **retira-se a alternativa de aquisição da propriedade** → **demolição + perdas e danos em dobro** (obs.: essa pena devida em dobro seria uma espécie de pena privada, com intuito de sancionar as condutas de má-fé).

### 3 – SUCESSÃO HEREDITÁRIA

Apesar de não estar elencada no LIVRO III da parte especial do CC/02 como uma das formas de aquisição da propriedade imóvel (como fazia o CC/16, o art. 530, inc. IV), a sucessão hereditária continua sendo uma hipótese de transmissão da propriedade, porém tratada no ramo do direito das sucessões (LIVRO V da Parte Especial do CC/02).

No caso, a aquisição da propriedade decorre do **direito de “saisine” (*droit de saisine* – criação do direito francês), insculpido no art. 1,784 do CC**, que impõe a transmissão automática e imediata da propriedade no momento da abertura da sucessão (morte):

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Pela expressão “desde logo” se extrai que os herdeiros adquirem automaticamente a posse e propriedade dos bens da herança: não há vácuo temporal entre a perda de propriedade do “de cuius” e a aquisição da mesma pelos herdeiros – por força de lei há transferência simultânea.

**Obs.** Tratando-se de legatário (sucessão testamentária) não há a natural imediatidade da posse. O art. 1.923, “caput”, CC, garante propriedade imediata ao legatário (desde o momento da abertura da sucessão). Ocorre que o §1º do mesmo artigo diz que não se defere de imediato a posse da coisa e nem nela pode o legatário entrar por autoridade própria – estabelecendo uma proibição de investidura possessória própria.