

#DA PROPRIEDADE (Parte IV)#

#Modos de Aquisição da Propriedade Móvel#

1 – USUCAPIÃO (art. 1.260/1.262)

Função social operando como modo de aquisição de bens móveis → prestigia-se aquele que dá destinação ao bem móvel e acordo com os ditames da função social a partir de sua efetiva utilização, conferindo-lhe propriedade → ao mesmo tempo, desprestigia-se aquele que, a despeito de ser titular, não exercia o domínio com a função social, tanto que, em sua desídia permitiu o transcurso o lapso pelo usucapiente.

OBS: tal qual na usucapião de bens imóveis, na usucapião de bens móveis há regra que expressamente estende os dispositivos acerca da interrupção, suspensão e impedimento dos prazos, bem como das disposições relativas à soma de posses → **art. 1.262 do CC** “*Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.*”.

1.1 – Usucapião Ordinária (art. 1.260)

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente **durante três anos**, **com justo título e boa-fé**, adquirir-lhe-á a propriedade.

Aplica-se aos conceitos e justo título e boa-fé, bem como aos demais requisitos da usucapião, o que já fora estudado em tema de posse (classificação) e em usucapião de bens imóveis.

1.2 – Usucapião Extraordinária (art. 1.261)

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar **por cinco anos**, produzirá usucapião, **independentemente de título ou boa-fé.**

Aqui há a dispensa do justo título e boa-fé, tal qual na usucapião extraordinária de bens imóveis.

USUCAPIÃO SOBRE AUTOMÓVEL FURTADO? → em princípio essa seria uma apreensão que daria ensejo a uma posse injusta e, portanto, uma detenção (autônoma), nos termos do art. 1.208, 2ª parte, do CC.

Seria necessário, então, um convalescimento dessa posse injusta, nos termos do mesmo art. 1.208 do CC + situação do proprietário não buscar bem (posse incontestada).

No entanto, no **informativo 425** o **STJ** entendeu não ser possível a usucapião em imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia por terceiro. Isso porque sendo um contrato que desdobra a posse, a transferência da posse direta a terceiros depende de autorização. Do contrário, restaria uma situação de clandestinidade que não induz posse (art. 1.208 do CC), inviabilizando a usucapião.

2 – OCUPAÇÃO (art. 1.263)

Art. 1.263. Quem se assenhorear de **coisa sem dono** para logo lhe adquira a propriedade, **não sendo essa ocupação defesa por lei.**

A ocupação é uma forma originária de aquisição de propriedade de bens móveis verificada pela apreensão sobre as **coisas sem dono (res nullius) ou coisas abandonadas (res derelictae)**, **desde que não haja vedação legal para tanto** (ex. regras de direito ambiental que restrinjam a caça de determinado animal; ou a pesca em determinada época do ano; etc.).

OBS: Abandono não se confunde com perda: O abandono deriva de uma intenção manifesta em não ser mais o dono, e não é presumido, por isso o ocupante deverá provar tal situação (intenção de abandonar pelo antigo proprietário) se for o caso. Já a perda decorre

de um fortuito, e se sujeita ao regime da descoberta (art. 1.233/1.237 do CC), não gerando a possibilidade de aquisição da coisa por ocupação, num primeiro momento.

3 – ACHADO DO TESOURO (art. 1.264/1.266)

Art. 1.264. O depósito antigo de coisas preciosas, **oculto e de cujo dono não haja memória**, será dividido por igual entre o proprietário do prédio e o que achar o tesouro **casualmente**.

Art. 1.265. O tesouro pertencerá por inteiro ao proprietário do prédio, se for achado por ele, ou em pesquisa que ordenou, ou por terceiro não autorizado.

Art. 1.266. Achando-se em terreno aforado, o tesouro será dividido por igual entre o descobridor e o enfiteuta, ou será deste por inteiro quando ele mesmo seja o descobridor.

“Tesouro é o depósito antigo de moedas ou coisas preciosas, enterrado ou oculto, de cujo dono não haja memória” (BEZERRA DE MELO).

O achado de tesouro, na classificação dos atos jurídicos “latu sensu”, é um **ato-fato** jurídico: a vontade humana não tem relevância jurídica: tanto a configuração quanto os efeitos são ditados pela lei.

Assim, se houver conduta de terceiro (não proprietário) direcionada à localização o tesouro estará descaracterizada a hipótese legal. Por isso se fala, aqui, em **CAUSALIDADE** --
→ **somente o proprietário do terreno poderá intencionalmente empreender esforços para a localização do tesouro (art. 1.265).**

Outro requisito importante é o desconhecimento de quem seja o proprietário do tesouro – se alguém puder justificar a propriedade não há tesouro, passe o tempo que for (Chaves e Rosenvald).

DIVISÃO IGUALITÁRIA: há obrigação de divisão igualitária entre o descobridor e o dono do terreno/prédio, caso aquele que ache o tesouro casualmente o faça em terreno alheio (caput do art. 1.264 do CC).

Caso o descobridor não entregue a metade que é de direito do proprietário do terreno/prédio, incorrerá em delito previsto no art. 169, I do Código Penal (apropriação de tesouro).

ENFITEUSE: “é direito real sobre coisa alheia de natureza perpétua em que uma pessoa, chamada senhorio ou enfiteuticador, transfere a outra que se denomina enfiteuta ou foreiro os poderes de uso, gozo, fruição e reivindicação, mediante a paga de uma pensão ou foro, anual, certo e invariável” (BEZERRA DE MELO).

CARLOS ROBERTO GONÇALVES: “dá-se a enfiteuse, aforamento ou emprazamento ‘quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável” (CC/1916, art. 678).

A enfiteuse de direito privado não pode mais ser instituída desde CC/02 (art. art. 2.038, CC), que somente preservou as situações já consolidadas (não se afetou aquelas de direito público instituídas por lei especial). Tomou seu lugar o direito real de superfície.

O enfiteuta se aproxima do proprietário, já que é ele quem detém o domínio útil. Por isso essa regra de divisão do art. 1.263.

4 – TRADIÇÃO (art. 1.267/1.268)

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

PARÁGRAFO ÚNICO. **Subentende-se a tradição** quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

4.1 – Conceito e Natureza

É a entrega efetiva do bem, ou de algo que simbolize tanto.

Trata-se de uma forma derivada de aquisição de propriedade móvel.

Obs. lembrando que o nosso sistema de transmissão de propriedade é o Romano, de modo que a causa (negocio jurídico) da transferência da propriedade não se confunde com o modo (registro para imóveis ou tradição para móveis).

4.2 – Formas de Tradição

A tradição é ato complexo que envolve: vontade + ato material.

Não obstante, existem “espécies/tipos” de tradição, como se pode depreender do parágrafo único do art. 1.267 do CC. São elas:

a) **Real ou Efetiva** → O próprio objeto sendo está sendo transferido de um para o outro sujeito (quem está na posse é possuidor pleno).

b) **Simbólica** → É a entrega de uma representação do objeto – símbolo (ex. entrega das chaves; entrega do documento; etc.).
- Passa-se a ter dois possuidores sobre a coisa: (i) Possuidor direto, aquele que está efetivamente com o objeto; (ii) Possuidor Indireto, aquele que fica com o símbolo do objeto.

c) **Ficta** → 3 divisões/causas:

(i) **Pela Lei.**

(ii) **Pela Vontade:**

1- **Constituto Possessório:** aquele que possuía em nome próprio passa a possuir em nome alheio.

Transfere-se o domínio com a posse indireta, mantendo-se na posse direta por determinado tempo.

- É negócio jurídico que necessita de cláusula expressa.

2- Traditio Brevi Manu: é a situação inversa do *constituto*. Já se tem a posse direta, adquire-se também a propriedade e, conseqüentemente, a posse indireta. Ou seja, aquele que possuía em nome de outrem passa a possuir em nome próprio (posse plena).

- Não precisa de cláusula expressa. Isso porque ela é um efeito natural da aquisição da propriedade por possuidores diretos.

(iii) Pelos Costumes (*Traditio Longa Manu*) → tradição histórica. É uma ficção consistente no fato de que se uma pessoa tem uma posse (apreensão física) em parte certa de um bem se passa a ter a posse do todo.

4.3 – Traditio a non domino

Ancorado na regra do art. 1.268 do CC observamos que a tradição precisa ser idônea para transferir a propriedade, e não o será, de regra, se for feita por pessoa diversa do proprietário.

A regra da parte inicial do caput. 1.268 do CC não se trata de nulidade, pois não há regra no sistema nesse sentido. Trata-se, pois, de repercussão no campo da eficácia do negócio jurídico → negócio jurídico é ineficaz perante o titular (ineficácia relativa), mas eficaz perante as partes e terceiros.

É possível que passe a valer tal negócio perante o real proprietário, quando: **(i)** realizada nos moldes da segunda parte do caput do referido artigo (propriedade aparente e proteção da boa-fé); **(ii)** ou nos termos do §1º da mesma norma (convalescimento – novamente evidenciando que a venda é válida, apenas pendente no campo da eficácia).

4.4 – Negócio Jurídico Nulo e Tradição

O negócio jurídico nulo não é apto a transferir a propriedade pela tradição – causa (título) influenciando no modo (tradição) – art. 1.268, §2º do CC.

Lembrando que, em regra, o ato jurídico nulo não admite retificação e não produz efeitos (art. 169 do CC) e não tem prazo para ser declarado.

5 – ESPECIFICAÇÃO (art. 1.269/1.271)

Art. 1.269. Aquele que, **trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.**

Art. 1.270. **Se toda a matéria for alheia, e não se puder reduzir à forma precedente, será do especificador de BOA-FÉ a espécie nova.**

§ 1º Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a espécie nova se obteve de má-fé, pertencerá ao dono da matéria-prima.

§ 2º Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.

Art. 1.271. Aos prejudicados, nas hipóteses dos arts. 1.269 e 1.270, se ressarcirá o dano que sofrerem, **menos ao especificador de má-fé, no caso do § 1º do artigo antecedente, quando irreduzível a especificação.**

Trata-se de uma forma originária e aquisição de propriedade, pela qual **CRIA-SE NOVA FORMA A PARTIR DE TRABALHO DE UMA PESSOA EM MATÉRIA PRIMA, GERANDO COISA DIVERSA/NOVA, COM DEFINITIVIDADE – requisito fundamental** → cria-se um elemento novo, com valor artístico, econômico, cultural ou e utilidade próprio.

Obs. Por conta desse requisito de formação de elemento novo, a simples justaposição de bens, que não configure adjunção, não importa em especificação e bens, pois não gera coisa nova diversa da original.

Esse requisito da formação de elemento com valor próprio e que fundamenta a regra do §2º do art. 1.270.

Ao especificador de má-fé a única alternativa trazida pela lei é a perda do que empreendeu, aliada a perda e danos – art. 1.271.

Para os demais casos, será ressarcido o dano daquele que restou prejudicado, pela regra desse mesmo artigo 1.271 do CC.

6 – CONFUSÃO, COMISTÃO/COMISSÃO E ADJUNÇÃO (art. 1.272/1.274)

Art. 1.272. As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, **continuam a pertencer-lhes, SENDO POSSÍVEL SEPARÁ-LAS SEM DETERIORAÇÃO.**

§ 1º **Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa com que entrou para a mistura ou agregado.**

§ 2º **Se uma das coisas puder considerar-se principal, o dono sê-lo-á do todo, indenizando os outros.**

Art. 1.273. Se a confusão, comissão ou adjunção **se operou de má-fé**, à outra parte caberá escolher entre adquirir a propriedade do todo, pagando o que não for seu, abatida a indenização que lhe for devida, ou renunciar ao que lhe pertencer, caso em que será indenizado.

Art. 1.274. **Se da união de matérias de natureza diversa se formar ESPÉCIE NOVA, à confusão, comissão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273.**

As três são formas originárias de aquisição da propriedade. São, em verdade, **acessões de bem móvel a bem móvel**, diferenciando-se da seguinte maneira:

- a) **CONFUSÃO** → mistura entre coisas líquidas, não formando coisa nova, e mantendo a natureza de cada qual, mas sem que possam ser separadas.
- b) **COMISTÃO** ou **COMISSÃO** → mistura entre coisas sólidas ou secas, sem que possam ser separadas e sem que se forme coisa nova, mantendo-se a natureza originária das mesmas (Chaves e Rosenvald).

Obs. Rosenvald e Chaves chamam atenção para o fato de que o CC/02 errou ao se referir a essa forma de aquisição como “comissão”, quando na verdade deveria ser “comistão”, tal qual no CC/16.

- c) ADJUNÇÃO → justaposição de dois elementos sólidos, possível a identificação de cada um, mas formando um novo, com valor distinto e cuja separação lhe deteriore substancialmente (**ex:** anel de diamante).

Art. 1.272: os materiais não formam coisa nova, se assim o fosse seria caso de especificação, com as regras pertinentes a ela.

O §1º gera uma situação DE CONDOMÍNIO FORÇADO.

O §2º consagra a regra a gravitação, quando for possível identificar acessoriedade: o dono do principal (se um deles o for) adquirirá a propriedade do todo, indenizando os outros (vedação ao enriquecimento sem causa).

Art. 1.273 → Má-fé, opções da outra parte:

- i) Se optar por ficar com o bem, deverá indenizar o outro de má-fé pela parte que não era sua, destituído seu prejuízo;
- ii) Se optar por não ficar com o bem, deverá receber a indenização pela sua parte, acrescida de eventuais prejuízos que possa ter sofrido.

Art. 1.274 → apesar de ser situação de formação de matéria de natureza diversa, no que se assemelha à especificação, o legislador optou por dar o tratamento igual ao da adjunção, comissão ou confusão.



#Modos de Perda da Propriedade (art. 1.275/1276)#

Art. 1.275. Além das 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 imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

O art. 1.275 do CC trata tanto de formas de perda de bens móveis quanto imóveis – diferente do CC/16 que traçava um rol apenas para os meios de perda da propriedade móvel.

O rol do art. 1.275 é meramente exemplificativo. Há outras modalidades de perda da propriedade, como, a título de exemplo, avulsão, aluvião, acessão, usucapião, casamento com comunhão universal que, se de um lado são modos de aquisição, de outro são modos de perda. Há ainda, normas penais que impõem a perda da propriedade retroativa à data da aquisição ilícita (art. 91, II, *b*, do CP).

Os três primeiros incisos tratam de formas voluntárias de perda da propriedade, os dois últimos de formas involuntárias.

Obs. Alienação e renúncia, como veremos, são formais, e seus efeitos somente irão se operar com o registro no CRI – **parágrafo único do art. 1.275.**

1 – ALIENAÇÃO

Opera-se com a transferência da coisa (móvel ou imóvel) a terceiro, onerosa ou gratuitamente – ato “inter vivos” e voluntário.

Trata-se, então, de uma forma de perda de propriedade que deriva de um **NEGÓCIO JURÍDICO (ato negocial, voluntário, bilateral)**. Alienar = tornar coisa alheia, por isso, negócio jurídico.

Exceção, que configura alienação sem vontade do titular é o exercício do direito potestativo de retrovenda, caso haja cláusula no contrato, dentro do prazo decadencial de 3 anos (art. 505 e ss. do CC).

Assim sendo, trata-se de um MODO DERIVADO de perda da propriedade: adquirente receberá o bem com os mesmos caracteres do antigo titular.

Obs. lembrando que o nosso sistema de transmissão de propriedade é o Romano, assim não basta a alienação para a transferência (e, portanto, a perda da propriedade para o alienante). É necessário também o registro, para imóveis, e a tradição, para os bens móveis.

Obs2. Lembrar-se da regra do art. 108 do CC: *“Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”*

2 – RENÚNCIA

É ato jurídico unilateral, formal e abdicativo, no qual seu titular abre mão do direito de propriedade sobre o bem, que passa a ser coisa de ninguém - - → necessita da manifestação de vontade expressa nesse sentido.

Somente se atenta para que os atos de renúncia não podem prejudicar terceiros de boa-fé.

Obs. A renúncia não será feita em nome de alguém. Se assim o for restará configurada doação, e será o caso de alienação, não de renúncia.

Obs2. Renúncia não implica reprivatização do titular anterior. Coisa renunciada vira coisa de ninguém.

Obs3. nos termos do parágrafo único do art. 1.275 do CC, somente produzirá efeitos após o registro do ato no CRI.

Obs4. A renúncia da herança tem regramento próprio no livro das sucessões (art. 1.084 a 1.813 do CC). A renúncia à herança é a única hipótese que acarretará imediata propriedade por outrem.

Obs5. Como posse e propriedade são institutos diversos, a renúncia, a par destituir a propriedade, não impede que a pessoa continue na posse.

3 – ABANDONO

Ato unilateral, informal e abdicativo, no qual alguém se despoja do direito de propriedade sobre uma coisa por não ter mais a intenção de ser dono.

O abandono não é feito em favor de alguém. Não depende da manifestação da vontade de mais ninguém – por isso ato unilateral, que só gera efeitos para o emissor da vontade.

Obs. PERDA x ABANDONO: Como dito acima, não se confunde com a perda, já que a segunda tem natureza involuntária e se submete a regime jurídico diverso.

Obs2. RENÚNCIA x ABANDONO: também não se confunde com a renúncia, que é ato jurídico e formal; enquanto o abandono é ato material e informal.

Obs3. O abandono é ato informal, que dispensa a formalidade do registro, mas a eficácia da perda do direito de propriedade perante a coletividade só ocorre quando a titularidade no RGI for alterada pela inserção do nome de um novo proprietário – para terceiros, proprietário é quem consta do registro (CHAVES e ROSENVALD).

Devem-se voltar os olhos para a intenção do titular do bem: intenção de se despojar da propriedade. Mero desuso não implica em abandono, devendo-se perquirir a respeito da intenção do proprietário.

Nos bens móveis é facilmente verificável. **Exemplo:** lançar um bem ao mar, ou à lata de lixo.

Nos bens imóveis a identificação dessa intenção é menos fácil, visto que uma das faculdades do domínio é o uso (art. 1.228 do CC) – donde não se pode concluir, inexoravelmente, que o não uso levará ao abandono.

Assim, o art. 1.276 do CC, além de prever o procedimento de arrecadação do bem abandonado, prevê uma baliza interpretativa quanto ao abandono de bens imóveis.

Dispõe:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, PODERÁ SER ARRECADADO, COMO BEM VAGO, e passar, TRÊS ANOS DEPOIS, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunstâncias.

§ 1º 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.

§ 2º PRESUMIR-SE-Á DE MODO ABSOLUTO a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

O §2º institui uma presunção absoluta de abandono. Entretanto essa presunção não pode ser interpretada no sentido de não se atentar à intenção de abandono (cessados os atos de posse), impedindo o proprietário de provar a posse, em afronta ao devido processo legal (art. 5º, inc. LIV da CRFB); bem como não pode afrontar o princípio constitucional do não confisco (art. 150, inc. IV da CRFB). Do contrário haveria inconstitucionalidade.

Nesse sentido os Enunciados 242 e 243 da CJF:

ENUNCIADO 242, CJF: “a aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse”.

ENUNCIADO 243, CJF: “a presunção de que trata o §2º o art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, IV a Constituição da República”.

ARRECADÇÃO: O abandono pode implicar a arrecadação do bem como vago, passando a pertencer à União ou Município, nos moldes do que dispõe o art. 1.276, caput e §1º do CC.

Devemos ficar atentos ao requisito da ausência da posse de terceiros, o que segundo BEZERRA DE MELO demonstra que a inserção desse bem no patrimônio do Estado não é de seu interesse – para essas situações existe a desapropriação.

Ademais, atenção ao **ENUNCIADO 597, CJF**: “a posse impeditiva da arrecadação, prevista no art. 1.276 do Código Civil, é efetiva e qualificada por sua função social” → deve ser uma posse trabalho ou moradia, que efetivamente destine função social à propriedade, para que possa ser forte o suficiente para impedir a arrecadação que, esta sim, ainda que abstratamente, representará benefício social.

Obs. É possível a usucapião nesse ínterim por particular que esteja na posse. Isso porque a interrupção do prazo aquisitivo só ocorreria com o início do processo de arrecadação (CHAVES e ROSENVALD).

ENUNCIADO 565, CJF: “não há perda da propriedade por abandono de resíduos sólidos, que são considerados bens socioambientais, nos termos da Lei nº 12.305/11”.

4 – PERECIMENTO

Perecimento ocorre quando o bem perde suas características essenciais, seu valor econômico, quando se confunde com outro impossibilitando sua identificação ou quando fica em lugar do qual não pode ser retirado (BEZERRA DE MELO).

Aplica-se a máxima de que o direito perece quando perece seu objeto.

Assim, pode ser classificado em:

- a)** Físico/Estrutural → quando o bem desaparece fisicamente.
- b)** Consequencial → quando o bem fica inacessível.

Obs. PERECIMENTO JURÍDICO (Rosensvald e Chaves de Farias): quando a coisa resta desnaturada em virtude de situação jurídica nova, perde-se a propriedade. Exemplificam com julgado do TJ/SP que julgou improcedente ação reivindicatória por haver na área favela já consolidada – não seria possível reivindicar algo que perdeu as características essenciais. - → os autores dizem que essa interpretação nada mais é do que um reforço de que há perecimento quando se perde as qualidades essenciais.

Exceção: art. 1.425, §1º do CC prevê uma sub-rogação da garantia real do credor – haverá perecimento do objeto sem que haja a perda do direito real: “*Art. 1.425. A dívida considera-se vencida: (...) § 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.*”.

5 – DESAPROPRIAÇÃO

Forma de intervenção do Estado na propriedade privada, que gerará aquisição originária de propriedade depois de paga a indenização.

Há diversos fundamentos para a desapropriação:

- a) Utilidade pública (DL 3.365/41);
- b) Interesse social (Lei 4.132/62);
- c) Reforma agrária (Lei 8.629/93 e LC 76/93);
- d) Sanção (ECid);
- e) Reforma Urbana (ECid).

Trata-se de matéria estudada no ramo do Direito Administrativo.



#Propriedade Resolúvel e Revogável (art. 1359/1360)#

O capítulo VII do Título II (da propriedade) do Livro III (do direito das coisas) da parte especial do CC é nominado como “da propriedade resolúvel”.

Desse modo, o CC chama tanto a figura do art. 1.359 quanto a do art. 1.360 de propriedade resolúvel, esta por uma causa superveniente, aquela por uma causa preexistente.

Alguns doutrinadores chamam apenas a figura o art. 1.359 de propriedade resolúvel. Para a figura do art. 1.360 atribuem o nome de propriedade revogável ou propriedade “ad tempus”.

Em comum, ambas excepcionam a característica da perpetuidade do domínio.

1 – PROPRIEDADE RESOLÚVEL (art. 1.359)

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo **implemento da condição ou pelo advento do termo, **entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência**, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.**

É uma propriedade que já traz na sua constituição a causa da extinção, uma vez realizada a condição ou termo resolutivo. Sempre que for adquirida por um título sujeito à resolução a propriedade será resolúvel.

Aqui há uma quebra à característica da perpetuidade que, como vimos, é apenas uma tendência e admite prova em contrário.

Na propriedade resolúvel estamos diante de um direito de propriedade sujeito à condição (evento futuro e incerto) ou termo (evento futuro e certo) resolutivo (que faz cessar os efeitos) -- → advindo este termo ou condição a propriedade resolvesse.

Assim, de um lado há propriedade sob condição ou termo resolutivo para um e, necessariamente, propriedade sob condição ou termo suspensivo (que faz eclodir efeitos) para outro (aquele em favor de quem a propriedade se resolve).

A propriedade resolúvel traz essa condição ou termo do seu próprio título constitutivo do direito de propriedade.

Mas enquanto a condição ou termo resolutivo não acontece o proprietário continua pleno na coisa, com todos os poderes inerentes ao domínio, de modo que pode vendê-la, dar em garantia, doar, etc. Apenas, se o fizer, transferirá a propriedade com os mesmos caracteres que a tem, isto é, propriedade resolúvel, posto que ninguém transfere mais direitos do que tem.

Já para aquele que se beneficiará da resolução da propriedade há duas situações (BEZERRA DE MELO): **(i)** caso esteja atrelada a uma condição, afigura-se a situação de direito eventual; **(ii)** caso esteja vinculada a um termo será o caso de direito futuro.

A resolução pode se dar em favor do próprio alienante (**ex.** retrovenda, art. 505 e ss., CC) ou em favor de terceiro (**ex.** fideicomisso – art. 1951 e 1952).

Como dito, a resolubilidade da propriedade consta do próprio título constitutivo da mesma. Por isso **opera efeitos “ex tunc”** (“entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência”).

Estando registrada tal circunstância no registro competente, há a devida proteção a terceiros adquirentes, de modo que a segurança jurídica restará preservada caso seja necessário o desfazimento de alguma situação. Em outras palavras: a modulação dos efeitos deve ser respeitada por terceiros, já que está estampada no título aquisitivo original.

2 – PROPRIEDADE REVOGÁVEL ou “AD TEMPUS” (art. 1.360)

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado PROPRIETÁRIO PERFEITO, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

Aqui a extinção do direito não acompanha a extinção do título, pois a causa de extinção da propriedade é superveniente ao título constitutivo.

Assim, protege-se o direito do terceiro adquirente de boa-fé, que será considerado proprietário perfeito. Em outras palavras, a revogação da propriedade opera efeitos “ex tunc”.

Exemplos: revogação de doação por descumprimento do encargo (art. 555 do CC); revogação da doação por ingratidão do donatário (art. 557 do CC); descumprimento de encargo pelo legatário (art. 1.983 do CC).

Apenas resguarda-se o direito de reparação do dano por parte daquele em cuja revogação da propriedade beneficiaria, por meio de perdas e danos. Entretanto, não será possível reivindicar a propriedade de terceiro adquirente de boa-fé.

3 – DIFERENÇAS ENTRE PROPRIEDADE RESOLÚVEL E REVOGÁVEL

Em suma são as diferenças:

RESOLÚVEL	REVOGÁVEL
Causa de extinção prevista formada junto com o título de propriedade.	Causa de extinção formada posteriormente ao título constitutivo.
Efeitos “ex tunc”, ao subsistindo quaisquer direitos constituídos pelo proprietário sob condição ou termo resolutivo quando do implemento da condição ou termo.	Efeitos “ex nunc”, protegendo terceiros adquirentes de boa-fé.
Há o direito de reivindicar a coisa de terceiro.	Não há o direito de reivindicar a coisa e terceiro adquirente de boa-fé. Resta apenas pleitear o equivalente em dinheiro acrescido a perdas e danos de quem de direito, conforme o caso.

Resume bem as diferenças o **ENUNCIADO 509, CJF**: “a resolução da propriedade, quando determinada por causa originária, prevista no título, opera ex tunc e erga omnes; se decorrente de causa superveniente, atua ex nunc e inter partes.”.

#Propriedade Aparente#

BEZERRA DE MELO: “propriedade aparente é aquela em que o bem, objeto e análise, parece pertencer a determinada pessoa, mas tal impressão não condiz com a realidade”

Ou seja, é a aquela por terceiros de boa-fé (subjetiva) que a obtiveram o título por um dos meios aquisitivos regulares, de quem aparentava ser dono da coisa, mas não era.

Isto é, propriedade aparente é aquela derivada da aquisição “a non domino” – terceiro e boa-fé adquire a propriedade de quem não era o dono, mas aparentava ser.

O que se coloca em foco nessa situação é um confronto entre o direito de propriedade do real proprietário, de um lado, e de outro lado a tutela da situação fática em razão da boa-fé.

O que se coloca é que nessa situação a propriedade aparente deve ser protegida à luz da **TEORIA DA APARÊNCIA** (*princípio da confiança e proteção do tráfico jurídico*), conjugando-se dois requisitos: **(i)** boa-fé do adquirente; **(ii)** erro escusável (aquele que ocasione o falso entendimento no possuidor que detém a propriedade do bem, o qual possui o *corpus*).

Obs. pode-se colocar como um terceiro requisito para se proteger o terceiro e boa-fé que a sua aquisição tenha se dado a título oneroso. Isso porque se for a título gratuito o

ordenamento preservará o direito do proprietário – embora esteja de boa-fé o terceiro, entre evitar um prejuízo e garantir um lucro, o Direito evitará o prejuízo.

--

Exemplos:

- (i) Art. 1.286 do CC, já estudado acima – situações em que a tradição “a non domino” é considerada eficaz, protegendo-se terceiros.
- (ii) Art. 1.817 do CC – protege o terceiro adquirente de boa-fé na situação de alienação por herdeiro aparente.