



DIREITO CIVIL IV

AULA 6: Aquisição da Propriedade

Modos de aquisição da propriedade imobiliária

- ✓ Registro de título
- ✓ Acessões imobiliárias



1. Registro de Título

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

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

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

Art. 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.

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

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

1. Registro de Título

- ✓ No sistema imobiliário brasileiro, o registro tem natureza aquisitiva do domínio (forma derivada de aquisição da propriedade imóvel).
- ✓ Sem registro, o direito do adquirente não é direito real, e sim direito pessoal de eficácia relativa entre os negociantes (adquirente e alienante), não produzindo efeitos, pois, contra terceiros.
- ✓ A eficácia *erga omnes* da propriedade imóvel só é atingida pelo registro, que confere a publicidade necessária à relação dominial.

1. Registro de Título

- ✓ Finalidade do Registro Imobiliário: conferir publicidade ao estado dos imóveis para que tal estado adquira eficácia perante terceiros.

- ✓ Atributos do Registro:
 - publicidade
 - presunção relativa de veracidade (exceção: registro Torrens) - fé pública
 - legalidade
 - obrigatoriedade
 - continuidade
 - força probante
 - prioridade

- ✓ Efeito: aquisição de direitos reais (propriedade, servidão, hipoteca etc.).

1. Registro de Título

✓ Atos de Registro de Imóveis:

1) Matrícula:

Disciplinada pela LRP em seus arts. 227 a 235, a matrícula é o registro inaugural do imóvel, consistindo na especificação do estado de um imóvel, tanto em seus aspectos físicos (localização, dimensões etc.) quando jurídicos (proprietário, forma de aquisição etc.).

Art. 228. *A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.*

A matrícula só pode ser cancelada por determinação judicial, pelo desdobro ou pela fusão.

1. Registro de Título

- ✓ Atos de Registro de Imóveis:

2) Registro

Em conformidade com o art. 167, I da LRP, devem ser registrados todos os atos que influenciem no uso, gozo e disposição de um imóvel.

O registro será feito sempre que houver alteração na titularidade de um imóvel ou quando houver limitação da propriedade pela formação de direitos reais limitados.

Devem ser registrados atos como: instituição de bem de família, hipotecas, servidões, usufruto, uso, habitação, contratos de compromisso de compra e venda, anticrese, superfície, incorporações, instituições e convenções de condomínio, compra e venda de imóvel, permuta, dação em pagamento, doação etc.

1. Registro de Título

- ✓ Atos de Registro de Imóveis:

3) Averbação

Através da averbação é feita alteração em registro já existente.

O art. 167, II da LRP determina que serão averbados atos como: mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; restabelecimento da sociedade conjugal; sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; contrato de locação, para fins de exercício do direito de preferência; extinção do direito de superfície; cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis.

1. Registro de Título

- ✓ Procedimento registral (síntese)

- **Prenotação:** é o protocolo de apresentação do título para registro.
A prenotação é de fundamental importância para que seja determinada a preferência, eis que uma vez efetuado o registro, este retroagirá à data da prenotação. Tendo em vista a preferência, na prenotação deve conter data (e se possível, até hora) e número de ordem.

- **Registro:** feita a prenotação do título instruído com todos os documentos necessário e o pagamento dos emolumentos, o registro (ou a averbação, ou ambos, quando for o caso) deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias.
A apresentação do título não significa que o registro será efetuado.
O Oficial pode realizar investigação
O interessado pode suscitar **Dúvida** que será remetida ao Juiz competente
Dúvida inversa: quando o oficial se recusa a suscitar a dúvida

2. Acessões imobiliárias

- ✓ As acessões são consideradas como formas de aquisição da propriedade imóvel (art. 1.248, CC)
- ✓ Para o Código acessão ocorre somente na forma do art. 1.248; para a doutrina, há outras espécies de acessão também previstas no Código Civil, muito embora não tenha este assim categorizado
- ✓ A aquisição por acessão pode ocorrer por
 - Formação de ilhas
 - Aluvião
 - Avulsão
 - Álveo abandonado
 - Construções e plantações (acessões artificiais)

2. Acessões imobiliárias

a) Formação de ilhas

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 sobrevindos 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.

2. Acessões imobiliárias

a) Formação de ilhas

Art. 20. São bens da União:

IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II;

Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados:

II - as áreas, nas ilhas oceânicas e costeiras, que estiverem no seu domínio, excluídas aquelas sob domínio da União, Municípios ou terceiros;

III - as ilhas fluviais e lacustres não pertencentes à União;

Em outros termos, as ilhas formadas em águas públicas pertencerão ao Poder Público, enquanto que as ilhas formadas em águas privadas serão do domínio privado, na forma do art. 1.249, CC/2002, supracitado.

2. Acessões imobiliárias

b) Aluvião

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.

2. Acessões imobiliárias

b) Aluvião

Conceito de aluvião (art. 16 do Código das Águas)

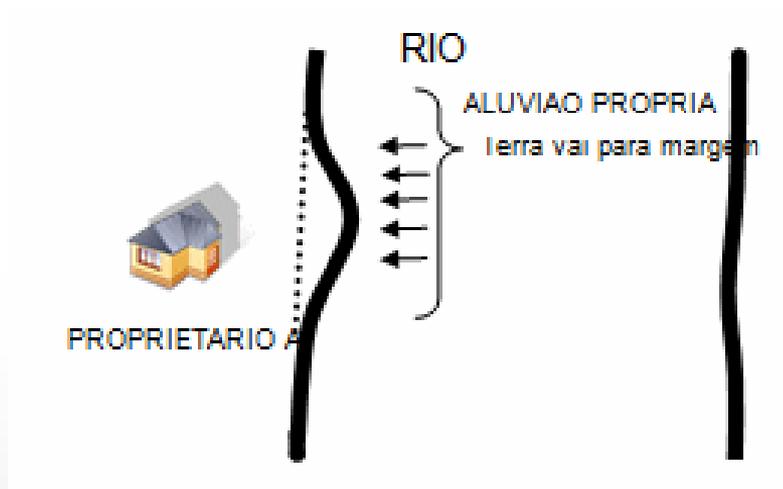
- Constituem "aluvião" os acréscimos que sucessiva e imperceptivelmente se formarem para a parte do mar e das correntes, aquém do ponto a que chega o preamar médio, ou do ponto médio das enchentes ordinárias, bem como a parte do álveo que se descobrir pelo afastamento das águas.

A aluvião pode ser:

- própria: formada por depósitos de materiais trazidos das águas.
- imprópria: formada quando parte do álveo é descoberto pelo afastamento das águas.

2. Acessões imobiliárias

b) Aluvião



2. Acessões imobiliárias

c) Avulsão

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.

2. Acessões imobiliárias

c) Avulsão

É consolidado o entendimento de que ocorre avulsão quando qualquer parte de um imóvel é violentamente arrancado e transportado, por força natural, a outro imóvel.

O art. 19 do Código de Águas:

Art. 19. Verifica-se a "avulsão" quando a força súbita da corrente arrancar uma parte considerável e reconhecível de um prédio, arrojando-a sobre outro prédio.

2. Acessões imobiliárias

d) Álveo Abandonado

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.

- ✓ Distinção entre álveo abandonado e aluvião imprópria.
- ✓ Álveo abandonado em decorrência de obra pública pertence ao ente público que realizou a obra (STJ).

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

- ✓ O art. 1.253 fixa presunção relativa de propriedade das construções e plantações ao proprietário do imóvel.
- ✓ As normas contidas nos arts. 1.254 a 1.259 têm utilidade para as hipóteses em que ficar comprovado que o solo e as sementes ou materiais utilizados nas plantações ou construções pertencem a pessoas distintas.
- ✓ A regra geral é a de que o proprietário do imóvel, dada a natureza acessória das plantações/construções com relações ao solo, adquirirá a propriedade das acessões.
- ✓ O Código Civil contempla quatro situações distintas

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

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.

1ª situação: pessoa que planta/constrói em solo próprio com matéria-prima alheia

- se há boa-fé: aquisição da propriedade das construções/plantações, com ressarcimento do valor da matéria prima.

- se há má-fé: aquisição da propriedade das construções/plantações, com ressarcimento do valor da matéria prima, mais indenização pelas perdas e danos (se for o caso).

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

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.

2ª situação: pessoa que planta/constrói com matéria-prima própria em solo alheio

- se há boa-fé: o proprietário do imóvel adquire as construções/plantações, mas terá que ressarcir o proprietário da matéria-prima pelas despesas. A lei fala em indenização, o que revela a possibilidade de ressarcimento por eventuais perdas e danos existentes.

- se o valor agregado ao solo superar de maneira desproporcional o preço do terreno, o plantador/construtor de má-fé poderá adquirir a propriedade do imóvel, mediante pagamento de indenização, que será fixada judicialmente se não houver acordo entre as partes. Se a má-fé for bilateral, aplica-se o disposto no art. 1.256.

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

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.

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.

3ª situação: pessoa que planta/constrói com matéria-prima alheia em imóvel alheio

- se há boa-fé: o proprietário do imóvel adquire a propriedade das construções/plantações e deverá o plantador/construtor ressarcir o valor da matéria-prima.

- se há má-fé: por analogia, o proprietário do imóvel adquire a propriedade das construções e plantações e deverá o plantador/construtor ressarcir o valor da matéria-prima, mais as eventuais perdas e danos.

Obs: a responsabilidade do proprietário do imóvel pela reparação é subsidiária.

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

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

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

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

4ª situação: construção parte em imóvel próprio, parte em imóvel alheio

Obs: autores há que visualizam nessa situação hipóteses de desapropriação por interesse privado.

2. Acessões imobiliárias

e) Construções e plantações

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.

4ª situação: construção parte em imóvel próprio, parte em imóvel alheio

Regras dos arts. 1.258 e 1.259.

Obs: autores há que visualizam nessa situação hipóteses de desapropriação por interesse privado.