

**Em nossa região é comum a invasão de terrenos. Mas você sabe quais as consequências jurídicas para o invasor?**

A invasão é ato que agride o direito de propriedade do dono do terreno. A lei garante ao proprietário a retomada do bem, contra quem injustamente o possui, nos exatos termos do artigo 1.228 do Código Civil. E, além da perda da posse, após o trâmite do processo, caso haja sentença de procedência, o invasor deverá arcar com todas as despesas processuais, tais como custas e honorários, além de indenizar o dono do imóvel por eventuais perdas e danos, decorrentes da invasão.

Ademais, a posse decorrente de invasão clandestina não é protegida pela lei, conforme artigo 1.200 do Código Civil. A posse nestes casos é injusta, não servindo sequer para contagem de prazo para usucapião, enquanto nesta condição.

Outro aspecto juridicamente relevante é quando, ainda na condição de posse injusta, o invasor “vende” o terreno invadido. Nestes casos, em que pese eventual boa-fé do comprador, tem-se que o mesmo não terá direito de propriedade sobre o bem, pois a posse continuará sendo injusta, como dispõe o artigo 1.203 do Código Civil.

Ainda que tenha sido feito “contrato” com o invasor, este documento não servirá para transmitir a propriedade do imóvel. No direito brasileiro, somente é dono de um imóvel aquele que o registra, conforme artigo 1.245 do Código Civil. Desta forma, o comprador somente terá direito de propriedade quando adquirir o bem do real proprietário, o qual consta na matrícula do imóvel.

Por fim, convém destacar que o direito de moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal é dever do Estado, a ser efetivado mediante políticas públicas habitacionais, e não por particulares. Assim, protagonizar invasões de imóveis de particulares pode ensejar responsabilização civil dos invasores.

**Dr. Christian Walker Cronembold Mostajo**  
**OAB/RS 94.126**

**Dra. Raquel Diniz dos Santos**  
**OAB/RS 95.117**

**WALKER ADVOGADOS**

OAB/RS 94.126