



ACOMPANHAMENTO PLENUS

MAGISTRATURA

SINOPSE DE ESTUDO

- DIREITO CIVIL -
SEMANA 13





SUMÁRIO

1. FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
1.1. Da usucapião.....	3
1.1.1. Requisitos pessoais	3
1.1.2. Requisitos reais	4
1.1.3. Requisitos formais	5
1.1.4. Origem	6
1.1.5. Fundamento jurídico	6
1.1.6. Espécies.....	6
1.2. Da aquisição pelo registro do título	15
1.3. Acesso.....	16
1.3.1. Definição	16
1.3.2 Espécies.....	16
1.3.2.1 Naturais	16
1.3.2.2. Industriais	20
1.4. Ocupação e o achado do tesouro.....	21
1.5. Sucessão hereditária	23
1.6. Especificação	23
1.7. Confusão, Comistão e Adjunção	24
1.8. Tradição.....	25
2. DA PERDA DA PROPRIEDADE	25
3. DO DIREITO DE VIZINHANÇA	27
3.1. Conceito	27
3.2. Uso anormal da propriedade	27
3.3. Árvores limítrofes.....	29
3.4. Passagem forçada e passagem de cabos e tubulações	30
3.5. Águas	32
3.6. Direito de tapagem e os limites entre prédios.....	35
3.7. Direito de construir	36
4. REFERÊNCIAS.....	39



DIREITO CIVIL

1. FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Os modos de aquisição da propriedade são os mecanismos de alcance de um determinado direito real. Sendo a propriedade um direito real de cunho definitivo, tem-se que o caminho para adquiri-la deve ser no sentido de descrever um animus **de dono**, já que não é apontada a um tempo determinado.

Pode existir, no entanto, a derivação da propriedade, justamente pelo poder de dispor do proprietário de se desfazer do bem dando a outro o vínculo possessório. Por isso, a propriedade é considerada de duas formas distintas: **originária e derivada**.

A **originária** ocorre quando é adquirida a propriedade sem que exista vínculo com o dono anterior, e a **derivada** é a que ocorre no relacionamento entre as pessoas, em que uma transfere a outra os seus direitos. Como exemplo de cada um dos tipos de aquisição, tem-se a tabela abaixo:

ORIGINÁRIA	DERIVADA
Acessão	Contrato de compra e venda registrada para imóveis
Usucapião	Tradição
Ocupação	Sucessão hereditária

Nos modos de aquisição originária da propriedade, os gravames anteriores eventualmente existentes, como a hipoteca, não eivam de vício a nova propriedade, visto que os efeitos são extunc. Esse detalhe é bastante cobrado em prova! Atenção!

Acerca da afirmativa supra, é válido ressaltar que se trata de entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai da ferramenta Jurisprudência em Teses, Ed. N° 133, Tese de N° 8:

8) A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus reais que gravavam o imóvel antes da sua declaração.

1.1. Da usucapião

Usucapião é o direito que um cidadão adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência do uso deste por um determinado tempo. Hodiernamente se denomina “a usucapião”, com o artigo no feminino, devido ao fato que é mais compreendida como uma **prescrição aquisitiva**, e aqueles que a chamam com o artigo no masculino estão baseando a nomenclatura ao entender o instituto como um modo originário de aquisição de direito.

1.1.1. Requisitos pessoais

São os requisitos atinentes à **pessoa** do possuidor ou do proprietário. Um dos requisitos a ser citado sobre a pessoa do possuidor é a ressalva do art. 1.244, que assim leciona:

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.



Logo, todas as causas de interrupção ou suspensão da prescrição também se aplicam a usucapião, já que é prescrição aquisitiva. Dessa forma, aplicam-se os seguintes artigos:

Art. 197. Não corre a prescrição:

- I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;**
- II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;**
- III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.**

Art. 198. Também não corre a prescrição:

- I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;**
- II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;**
- III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.**

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

- I - pendendo condição suspensiva;**
- II - não estando vencido o prazo;**
- III - pendendo ação de evicção.**

A usucapião de bem que compõe a massa falida é interrompido com a decretação da falência, pois com ela há a constrição geral do patrimônio do falido por meio de um ato de “penhoramento abstrato”, como se todos os bens do falido ficassem automaticamente vinculados ao pagamento das dívidas, ou seja, a pessoa perde a posse com a incursão do Estado na sua esfera jurídica. (Info 613 do STJ)

Além dessas causas de interrupção ou suspensão da prescrição, também se entende que o possuidor necessita ter **capacidade civil para possuir**, que não é o mesmo que a capacidade civil plena que tratam os arts. 3º e 4º do Código Civil. São capazes de possuir tanto as pessoas físicas quanto as pessoas jurídicas, a comunidade hereditária, a pessoa jurídica de direito público e incapazes, por intermédio de seus representantes. Incluem-se, ainda, os sucessores legítimos ou testamentários do possuidor, bem como os credores e demais interessados.

Como visto anteriormente, as causas nas quais não correrá a prescrição irão impedir que um daqueles citados seja sujeito passivo de usucapião, mas não impede que estes sejam usucapientes. Logo, os arts. 197 a 199 descrevem a qualidade de quem não pode ser usucapido. Todavia, há quem critique essas qualidades pessoais de quem não pode ser usucapido, por entender que deve ser protegida a propriedade e não a pessoa do proprietário.

1.1.2. Requisitos reais

Os requisitos reais da usucapião estão relacionados com as **coisas e direitos** que podem ser objeto de aquisição por usucapião. Desse modo, para ser objeto de tal modo de aquisição da propriedade, é necessário que a coisa esteja no comércio, não sendo usucapíveis, pois, as que estão fora do comércio, que são consideradas insuscetíveis de apropriação e as legalmente inalienáveis.



Existem, ainda, as coisas naturalmente insuscetíveis de apropriação e, consequentemente, de usucapião, como o ar, a luz natural e as águas livres, bem como também é possível falar em coisas juridicamente inapropriáveis ou não usucapíveis, uma vez que assim foram declaradas pelo Direito, como os bens públicos (art. 191, parágrafo único, da CF/88 e art. 102 do CC).

Entretanto, expõe-se caso peculiar, conforme explicação extraída do Buscador Dizer o Direito:

Caso hipotético: cinco particulares são proprietários de um imóvel rural em conjunto com a TERRACAP (empresa pública do Distrito Federal). Existe, neste caso, um condomínio pro indiviso, considerando que ainda não houve a divisão física da parcela que cabe a cada um. João foi até lá e construiu uma casa em uma pequena parte nos fundos do terreno. Ele permaneceu no local por mais de 20 anos. João ajuizou uma ação de usucapião contra os particulares proprietários e a TERRACAP, em litisconsórcio. Requereu que fosse declarado que ele é proprietário dessa pequena parte do imóvel. A TERRACAP apresentou contestação, alegando que não é possível a usucapião porque se trata de bem de sua propriedade e, portanto, bem público, insuscetível de usucapião. É possível a usucapião parcial. Os imóveis da TERRACAP são públicos e, portanto, insuscetíveis de usucapião. No entanto, no caso concreto, a área litigiosa não pertence exclusivamente à TERRACAP. Desse modo, não há como se estender a natureza pública a todo o imóvel, a ponto de considerá-lo absolutamente insuscetível de usucapião.

STJ. 4ª Turma. REsp 1504916-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. Acd. Min. Raul Araújo, julgado em 27/09/2022 (Info 752).

Ainda, é possível a usucapião mesmo em uma área irregular (área na qual não houve regularização fundiária), vide entendimento do Superior Tribunal de Justiça fixado em sede de Recursos Repetitivos, conforme se expõe:

É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. STJ. 2ª Seção. REsp 1818564-DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 09/06/2021 (Recurso Repetitivo – Tema 1025) (Info 700).

Existe também a possibilidade de direitos serem suscetíveis de usucapião, mas a doutrina compreende que só os direitos reais podem ser adquiridos por esse meio, como a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação.

1.1.3. Requisitos formais

Os requisitos formais na usucapião são:

- a) animus domini: vontade de ser dono.
- b) posse contínua e ininterrupta
- c) posse pacífica: sem oposição, ou seja, ninguém reclamou ou reclamou e foi vencido.



d) lapso temporal: período de tempo para usucapir.

Inclusive, o STJ entende que é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel com a implementação do requisito temporal no curso da demanda (Info 630), uma vez que o art. 493 do CPC autoriza que o magistrado examine e leve em consideração na sentença fatos ocorridos após a instauração da demanda.

Esse também é o entendimento da doutrina, expresso pelo Enunciado nº 497 da V Jornada de Direito Civil: o prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor.

Ainda sobre o requisito temporal, o STJ já afirmou que

O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse ad usucapionem, não da ciência do titular do imóvel da violação ao seu direito de propriedade, ainda que constatada somente após ação demarcatória, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo. De acordo com o art. 189 do CC, o prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada a lesão ao direito subjetivo, independentemente do momento em que seu titular tomou conhecimento pleno do ocorrido e da extensão dos danos. Essa regra é excepcionada somente quando a própria lei estabeleça o termo inicial da prescrição de forma diversa ou quando a própria natureza da relação jurídica torna impossível ao titular do direito adotar comportamento diverso da inércia, haja vista absoluta falta de conhecimento do dano. (STJ. 3ª Turma. REsp 1.837.425-PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 13/6/2023 - Info 779)

1.1.4. Origem

A usucapião surgiu inicialmente no Direito Grego, em que a mulher poderia ser usucapida, e posteriormente se fez presente no Direito Romano. Na Lei das XII Tábuas, o período de usucapião era de dois anos para imóveis e um ano para móveis. Posteriormente, a Lei de Atínia descreve que não podem ser usucapidas as coisas furtivas (coisa furtada), a Lei Scribonia proibia a usucapião sobre a servidão, e a Lei Julia e Plúcia proibia a usucapião adquirida de forma violenta.

1.1.5. Fundamento jurídico

A respeito do fundamento jurídico, existem duas teorias: **objetiva e subjetiva**. A **teoria objetiva** defende que, para usucapir, leva-se em consideração a propriedade protegida, a coisa objeto de usucapião, e é a teoria adotada no direito **brasileiro**. Todavia, a **teoria subjetiva** leva em conta a pessoa do proprietário, e apesar de não ser adotada, está presente nas causas em que não corre prescrição.

Ainda, considerando a sua natureza jurídica, o STF possui súmula no sentido de que é possível arguir a usucapião como matéria de defesa, vide Súmula 237 da Corte Constitucional brasileira.

1.1.6. Espécies

a) De bens imóveis



A primeira hipótese de usucapião para aquisição de bens imóveis é a **usucapião extraordinária**. A esse respeito, o art. 1.238 descreve:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Essa é a espécie de usucapião mais comum e conhecida. Exige-se somente os requisitos formais, reais e pessoais de modo geral, não tendo nenhum requisito específico. Apenas se exige o lapso temporal de 15 anos, de modo contínuo, pacífico e manso, e o bem a ser usucapido é imóvel.

Admite-se que seja feita por pessoa natural ou jurídica e não há especificidade quanto à destinação, tamanho e tipo. Essa modalidade se divide em **geral e abreviada**. A **usucapião geral** ocorre quando se tem a posse pelo prazo de 15 anos previsto no caput. Já a **usucapião abreviada** existe quando enquadrada ao que diz o parágrafo único:

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O motivo para a redução do tempo da usucapião extraordinária abreviada é justamente a finalidade para qual o bem se destina, que é para moradia habitual ou para obras e serviços de caráter produtivo, pois, nesse caso, a finalidade social da propriedade estará sendo mais bem atingida.

Outra modalidade é a **usucapião especial**, prevista no Código Civil, Constituição e Estatuto da Cidade. Essa modalidade de usucapião divide-se em **rural e urbana**.

A **usucapião rural (ou constitucional rural, ou pró-labore, ou agrário, ou rústico)** tem como requisitos a posse como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano. Ainda apresenta como requisito o dever de tornar a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia.

Percebe-se que se diferencia da modalidade anterior por exigir requisitos específicos como o tamanho, o tipo (rural), e a qualidade pessoal de não ser possuidor de outro imóvel, além da destinação de tornar a terra produtiva e de nela estabelecer sua moradia. Como esses dois últimos requisitos se somam, não poderá ser feita por pessoa jurídica, pois só pessoa natural tem moradia.

Assim, o lapso temporal reduz por conter mais requisitos, pois quanto maior forem as exigências, menor será o prazo para usucapir. Está prevista no art. 191 da CF/88 e no art. 1.239 do CC, respectivamente a seguir.:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.



Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Para Carlos Roberto Gonçalves, a usucapião especial rural não se contenta com a simples posse, pois exige a fixação do homem no campo, com ocupação produtiva no imóvel, mas também não exige justo título e boa-fé. Apesar de mencionar “família”, a morte de um dos conviventes não prejudica o direito dos demais integrantes.

Já a **usucapião urbana (ou constitucional urbana)**, está prevista no Código Civil, Constituição Federal e Estatuto da Cidade respectivamente dessa forma:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 1.240. Aquele que possuir como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

ATENÇÃO: A destinação de parte do imóvel para fins comerciais não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana sobre a totalidade da área. STJ. 3ª Turma. REsp 1.777.404-TO, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020 (Info 671).

Pontue-se que:

O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não faz incidir a vedação de não possuir “outro imóvel” urbano, contida no art. 1.240 do Código Civil.

STJ. 3ª Turma. REsp 1.909.276-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 27/09/2022 (Info 753).

Assim como as anteriores, também **não reclama justo título e boa-fé**. Além disso, o texto da lei assevera no art. 1.240 do CC:

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

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



DIREITO CIVIL

Ademais, a qualidade de usucapiente é de pessoa natural, possuidor, quando usa para moradia própria ou da família, mas não exclui a possibilidade de haver comércio, por isso sendo entendida como um “vendo porque moro” e não “moro porque vendo”.

O § 3º do art. 9º do Estatuto da Cidade dispõe:

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O dispositivo sagra a “sucessio possessionis”, que se opera ex lege em favor do sucessor universal; calha não condundir tal com o art. 1.243 do Código Civil, que prevê a possibilidade de accessio possessionis ao sucessor singular:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Entretanto, recente entendimento do STJ flui no sentido de que:

Não é possível aproveitar o tempo anterior de posse de terceiros para complementação do quinquênio necessário à declaração de prescrição aquisitiva no caso de usucapião especial urbana.

STJ. 4ª Turma. REsp 1.799.625-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 6/6/2023 (Info 12 – Edição Extraordinária).

Por fim, a **usucapião familiar**, que alguns doutrinadores acreditam ser outra modalidade de usucapião especial urbana, inserida no art. 1.240-A do CC desse modo:

Art. 1.240-C. Aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Difere-se dos outros modelos por não conter o requisito do animus domini. Além disso, o § 1º do art. 1.240-A assevera:

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Para fins de entendimento do que seria o abandono familiar, entende-se o que prevê o art. 1.573 do Código Civil:

Art. 1.573. Pode caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida a ocorrência de algum dos seguintes motivos:



IV - abandono voluntário do lar conjugal, durante um ano contínuo.

O afastamento do cônjuge por no mínimo um ano com a intenção de não mais regressar é o que caracteriza o abandono familiar. Ressalta-se que deve ser contado o período do abandono como período para usucapir. Ainda, o abandono deve ser ininterrupto, sem consenso entre o casal sobre a saída de um dos cônjuges. A medida de separação de corpos não poderá caracterizar o abandono já que não foi intencional.

A respeito dessa modalidade, descrevem os enunciados da V e VII Jornada de Direito Civil:

498 - A fluência do prazo de dois anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011.

500 - A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil presupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.

501 - As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio.

502 - O conceito de posse direta referido no art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código.

595 - (VII Jornada) O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável.

Atente que essa espécie de usucapião exige que o usucapiente possua a prévia propriedade de parte do bem, isto é, seja condômina do imóvel, em razão da meação por exemplo. Por isso, bens particulares do cônjuge que abandonou o lar não podem ser objeto de usucapião conjugal.

A **usucapião ordinária** é modalidade que se diferencia das demais, e, apesar do legislador não ter descrito especificamente, exige animus domini. Está previsto no Código dessa forma:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

O parágrafo único desse mesmo dispositivo é denominado de **usucapião ordinária peculiar, tabular ou documental**, reduzindo o prazo para cinco anos, já que nesse caso o possuidor perdeu a posse de direito e continuou com a de fato, conforme assevera:

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse



social e econômico.

A **usucapião indígena** está prevista em norma diversa, descrita no art. 33 do Estatuto do Índio dessa forma:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Em razão da redação insculpida no mencionado dispositivo, verifica-se a existência de três requisitos autorizadores para a incidência da prescrição aquisitiva. O primeiro dos requisitos materializadores da usucapião indígena atina-se à metragem máxima da área usucapida que não poderá superar 50 (cinquenta) hectares. Trata-se, pois, de modalidade limitada à área rural, não havendo previsão de tal espécie de usucapião em áreas consideradas urbanas.

O segundo, por seu turno, exige que a posse, tal como ocorre com as demais espécies de prescrição aquisitiva, seja exercida de modo manso e pacífico, sem oponibilidade, pelo período de dez anos.

Ao lado disso, o terceiro requisito é que a posse seja exercida por indígena, independentemente de ser ele integrado ou não. Este último elemento é o aspecto caracterizador do instituto em comento, porquanto não sendo indígena, por óbvio, não poderá valer-se das disposições que os protegem.

Resumido esquematizadamente:

ESPÉCIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS
EXTRAORDINÁRIA (art. 1.238 do CC)	Em regra, 15 anos de posse. O prazo da usucapião extraordinária será de 10 anos se: a) o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual; OU b) nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Não se exige justo título nem boa-fé. Não exige área máxima.
ORDINÁRIA (art. 1.242 do CC)	Em regra, 10 anos. O prazo da usucapião ordinária será de apenas 5 anos se: a) o imóvel tiver sido adquirido onerosamente com base no registro e este registro foi cancelado depois; e b) os possuidores nele tiverem estabelecido moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Exige justo título e boa-fé. Não exige área máxima.



ESPECIAL RURAL ou PRO LABORE ou AGRÁRIA (art. 1.239 do CC e art. 191 da CF/88)	a) Área rural de no máximo 50 hectares; b) Posse mansa e pacífica por no mínimo 5 anos ininterruptos sem oposição de ninguém; c) O possuidor deve ter tornado a terra produtiva por meio de seu trabalho ou do trabalho de sua família, tendo nela sua moradia. d) A pessoa não pode ser proprietária de outro bem imóvel urbano ou rural. Não se exige justo título nem boa-fé.
ESPECIAL URBANA ou PRO MISERO (art. 1.240 do CC, art. 9º do Estatuto da Cidade e art. 183 da CF/88)	a) Posse de uma área urbana de, no máximo 250m²; b) Posse mansa e pacífica por no mínimo 5 anos ininterruptos sem oposição de ninguém; c) O imóvel deve estar sendo utilizado para a moradia da pessoa ou de sua família; d) A pessoa não pode ser proprietária de outro bem imóvel urbano ou rural. Não se exige justo título nem boa-fé. Não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
ESPECIAL URBANA RESIDENCIAL FAMILIAR (art. 1.240-A do CC)	a) Posse direta por 2 anos ininterruptamente e sem oposição, com exclusividade; b) Imóvel urbano de até 250m² c) Propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar; d) Utilização do imóvel para a sua moradia ou de sua família; e) Não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. O prazo de 2 anos é contado do abandono do lar; Aplica-se ao casamento e à união estável.
INDÍGENA (art. 33 do Estatuto do Índio)	a) Posse da terra por índio integrado ou não; b) 10 anos consecutivos c) Área inferior a 50 hectares. Não é possível a usucapião indígena de: • terras do domínio da União; • terras ocupadas por grupos tribais; • áreas reservadas segundo o Estatuto do Índio; • terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

COMO ESSE ASSUNTO CAIU EM PROVA

Ano: 2018 / Banca: MPE-MS / Órgão: MPE-MS / Prova: Promotor de Justiça Substituto

Considere como Verdadeiras (V) ou Falsas (F) as proposições a seguir:

I. defeso o réu alegar a usucapião como matéria de defesa.

II. Entre cônjuges, na constância da sociedade conjugal, não correrão os prazos de usucapião. Exceção a essa regra é a modalidade de usucapião urbano, para os casos de abandono do lar.



III. Não há perda de objeto da ação de usucapião proposta em juízo cível na hipótese em que juízo criminal decreta perda do imóvel usucapiendo, em razão de ter sido adquirido com proventos do crime, face à usucapião ser modo originário de aquisição da propriedade e a sua sentença ter natureza declaratória.

IV. Obsta o pedido declaratório de usucapião especial urbana o fato de a área do imóvel ser inferior a correspondente ao “módulo urbano”, previsto previamente na lei que regulamenta o plano diretor da cidade.

V. A decisão que reconhece a aquisição da propriedade de bem imóvel por usucapião prevalece sobre a hipoteca judicial que anteriormente tenha gravado o referido bem.

Assinale a alternativa correta da sequência.

- a) F, V, F, F, V.
- b) V, F, F, V, V.
- c) F, V, F, F, F.
- d) F, F, V, F, V.
- e) V, F, V, V, F.

GABARITO: A.

A despeito do entendimento fulcrado no item III da questão supra, observe o entendimento do STJ, de que a posse do bem objeto de crime pode ser passível de usucapião, após cessada a clandestinidade:

Estatui o art. 1.208 do Código Civil que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. Além disso, pode-se dizer que o furto se equipara ao vício da clandestinidade, enquanto que o roubo se contamina pelo vício da violência. Assim, a princípio, a obtenção da coisa por meio de violência, clandestinidade ou precariedade caracteriza mera apreensão física do bem furtado, não induzindo a posse. Nesse sentido, é indiscutível que o agente do furto, enquanto não cessada a clandestinidade ou escondido o bem subtraído, não estará no exercício da posse, caracterizando-se assim a mera apreensão física do objeto furtado. Daí por que, inexistindo a posse, também não se dará início ao transcurso do prazo de usucapião. É essa ratio que sustenta a conclusão de que a res furtiva não é bem hábil à usucapião. Porém, a contrário sensu do dispositivo transcrito, uma vez cessada a violência ou a clandestinidade, a apreensão física da coisa induzirá à posse. Portanto, não é suficiente que o bem sub judice seja objeto de crime contra o patrimônio para se generalizar o afastamento da usucapião. É imprescindível que se verifique, nos casos concretos, se houve a cessação da clandestinidade, especialmente quando o bem furtado é transferido a terceiros de boa-fé. O exercício ostensivo da posse perante a comunidade, ou seja, a aparência de dono é fato, por si só, apto a provocar o início da contagem do prazo de prescrição, ainda que se possa discutir a impossibilidade de transmutação da posse viciada na sua origem em posse de boa-fé. Frisa-se novamente que apenas a usucapião ordinária depende da boa-fé do possuidor, de forma que ainda que a má-fé decorra da origem viciada da posse e se transmita aos



terceiros subsequentes na cadeia possessória, não há como se afastar a caracterização da posse manifestada pela cessação da clandestinidade da apreensão física da coisa móvel. E, uma vez configurada a posse, independentemente da boa-fé estar em curso o prazo da prescrição aquisitiva. Em síntese, a boa-fé será relevante apenas para a determinação do prazo menor ou maior a ser computado. (Informativo n. 656.)

b) De bens móveis

Aplica-se a essa modalidade os mesmos requisitos para a usucapião de bem imóvel, o que mudará é o lapso temporal. No caso da **usucapião ordinária**, reduzir-se-á o prazo para **3 anos**, já na **extraordinária**, será de **5 anos**. Conforme descreve o Código:

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.

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

Art. 1.262. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.

Para fechar usucapião com chave de ouro, eis um julgado super importante! (Fonte: Dizer o Direito)

A separação de fato por longo período afasta a regra de impedimento da fluência da prescrição entre cônjuges prevista no art. 197, I, CC e viabiliza a efetivação da prescrição aquisitiva por usucapião Importante!!! O art. 197, I, do Código Civil prevê que não corre a prescrição entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal. Essa causa impeditiva de fluência do prazo prescricional prevista no art. 197, I, do CC, embora esteja topologicamente inserida no capítulo da prescrição extintiva, também se aplica às prescrições aquisitivas, ou seja, à usucapião. Assim, em regra, um cônjuge não poderia adquirir por meio de usucapião um bem do outro cônjuge enquanto não houvesse a separação judicial ou divórcio. Isso porque, na vigência da sociedade conjugal, não estaria sendo computado o prazo para fins de usucapião (prescrição aquisitiva) por força do art. 197, I. Ocorre que, para o STJ, a separação de fato de um casal é suficiente para cessar a causa impeditiva da fluência do prazo prescricional prevista no art. 197, I, do CC. Logo, estando o casal separado de fato, é possível iniciar a contagem do prazo para a prescrição aquisitiva do imóvel (usucapião). Desse modo, a constância da sociedade conjugal, exigida para a incidência da causa impeditiva da prescrição extintiva ou aquisitiva (art. 197, I, do CC/2002), cessará não apenas nas hipóteses de divórcio ou de separação judicial, mas também na hipótese de separação de fato por longo período, tendo em vista que igualmente não subsistem, nessa hipótese, as razões de ordem moral que justificam a existência da referida norma. STJ. 3ª Turma. REsp 1.693.732-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020 (Info 671).



1.2. Da aquisição pelo registro do título

O registro é ato formal que determina a aquisição da propriedade mediante o arquivamento de um título no cartório de imóveis. Quando se tratar de usucapião, o art. 1.241 descreve:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A principal importância do registro é a segurança jurídica que ele proporciona. No caso da usucapião, a propriedade já existe de fato e passa a existir de direito quando cumprido todos os requisitos, pois a sentença judicial é meramente declaratória, todavia, essa declaração é que dá força para que o cartório reconheça o direito de propriedade o consubstanciando em título.

São **princípios** dessa modalidade de aquisição da propriedade:

a) Publicidade: Esse princípio aponta que o registro deve ser feito para assumir figura de informação pública, de modo que todos que quiserem ter acesso às informações a respeito do imóvel adquirido poderão saber a quem pertence por meio do registro em título no cartório de imóveis. Além disso, não há dificuldade de demonstrar interesse ou motivo para ter acesso a uma informação em registro, justamente pelo seu caráter público.

b) Força probante: O registro dá força para provar a propriedade. Presume-se pertencer a coisa à pessoa cujo nome se encontra registrado. Além disso, o cartório a provar a propriedade é competente para tanto, responsável pela circunscrição onde se encontra o imóvel, demonstrando ser hábil para dar a informação de quem é proprietário do imóvel naquela localidade.

c) Legalidade: É a presunção de validade de todos os documentos necessários ao reconhecimento do título, já que todos são adequadamente verificados, e a apresentação dos documentos é averiguada para presumi-los válidos. Logo, a averiguação dos documentos feita pelo cartório no momento de apresentação os presumem válidos devido ao laudo da análise da veracidade deles, o que faz presumir legais todas as informações neles consubstanciadas.

d) Obrigatoriedade: O registro deve ser feito em cartório competente obrigatoriamente, pois a circunscrição onde é registrado o imóvel dá condição de validade ao registro. Além disso, a propriedade somente é reconhecida com o registro em cartório, de outro modo não poderia ser.

e) Retificação: É sinônimo de correção. Entende-se que a qualquer momento pode ser feita a retificação dos dados apresentados no registro. Desse modo, entende-se que não há prescrição para ser feita a mudança das informações contidas no registro, podendo ser feita a qualquer tempo, inclusive para averiguar a veracidade do que nele encontra-se descrito.

f) Continuidade: A continuidade denomina-se fluxo da situação registral, de modo que analisa todo o percurso em que o bem foi registrado. Cada registro acontece em razão de uma situação de sequência lógica envolvendo o registro anterior.



DIREITO CIVIL

1.3. Acesso

1.3.1. Definição

Acessões são uma espécie de modo originário de aquisição da propriedade, específica para bens imóveis, e está atrelada à ideia de que tudo que se incorpora ao imóvel pertence ao proprietário deste, seja um acréscimo natural ou artificial.

O código prevê como espécies de **accessões naturais** as formações de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono do álveo. Já as **accessões artificiais** decorrem de atuação humana, previstas na norma como exemplo as construções e plantações. É um modo de aquisição da propriedade de modo originário, criada por lei, em virtude do qual tudo que incorpora um bem fica pertencendo ao seu proprietário.

São **requisitos** da acessão: 1) A conjunção de duas coisas que, até então, estavam separadas e 2) caráter acessório de uma das coisas em encontro com a outra que se entenderá principal.

Aplica-se à acessão o princípio segundo o qual o acessório segue o principal, de modo que o proprietário do acessório perderá a propriedade que se somar a outra, pois a outra propriedade que a ele se uniu era a principal e, pelo princípio da gravitação, ambos pertencerão ao mesmo proprietário.

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.**

1.3.2 Espécies

1.3.2.1 Naturais

a) Formação de ilhas: As ilhas podem ser conceituadas como faixas de terra, divididas por água que as cercam em todo o seu comprimento. Aquelas que não sejam navegáveis são consideradas particulares, por isso são de propriedade de alguém, logo interessam para o Direito das Coisas.

Existem, no entanto, questões jurídicas a serem definidas quanto às ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares, que pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteirais. As regras são previstas no art. 1.249 dessa forma:

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

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteirais 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 fronteirais desse mesmo lado;**
- III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continu-**



am a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Existem três regras, como exposto acima, quanto à divisão da propriedade das ilhas. A primeira aponta que as ilhas formadas no meio do rio são consideradas acréscimos dos proprietários de ambas as margens, na proporção da testada, dividindo-se em duas metades iguais o álveo. A segunda regra descreve que as ilhas que se formarem em uma das margens consideram-se acréscimo ao terreno fronteiro de mesmo lado. E a terceira regra aponta que as ilhas que nascerem como um desdobramento de um novo braço do rio será pertencente ao proprietário do terreno do qual surgiu o braço.

Por meio do inciso I, quando se formar no meio do rio, traça-se um meridiano imaginário para dar a cada terreno ribeirinho a parte que lhe cabe. Logo a ilha pertence ao ribeirinho que se encontra na margem desde a metade do rio até sua margem.

No inciso II, a ilha se forma em uma só margem do rio, por isso só pertencerá à propriedade dos ribeirinhos que viverem na parte onde ela se formou, pois, traçando o meridiano, não se formou pedaço da ilha para a outra margem. Assim esta se dividirá entre os ribeirinhos pertencentes à mesma margem.

Já no inciso III, tem-se um rio não navegável onde se encontram as margens que possuem propriedades, e forma-se um braço no rio, e nesse novo fluxo forma-se uma ilha que pertencerá ao proprietário de imóvel da margem onde se forma o caminho do rio e a ilha nele localizada.

Ressalta-se que isso ocorrerá desde que o braço que se forme também seja não navegável, caso contrário pertencerá à União. As regras também constam dos artigos 23 a 25 do Código das Águas dispõe que:

Art. 23. As ilhas ou ilhotas, que se formarem no álveo de uma corrente, pertencem ao domínio público, no caso das águas públicas, e ao domínio particular, no caso das águas comuns ou particulares.

§ 1º Se a corrente servir de divisa entre diversos proprietários e elas estiverem no meio da corrente, pertencem a todos esses proprietários, na proporção de suas testadas até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais.

§ 2º As que estiverem situadas entre esta linha e uma das margens pertencem, apenas, ao proprietário ou proprietários desta margem.

Art. 24. As ilhas ou ilhotas, que se formarem, pelo desdobramento de um novo braço de corrente, pertencem aos proprietários dos terrenos, à custa dos quais se formaram.

Parágrafo único. Se a corrente, porém, é navegável ou fluviável, eles poderão entrar para o domínio público, mediante prévia indenização.

Art. 25. As ilhas ou ilhotas, quando de domínio público, consideram-se coisas patrimoniais, salvo se estiverem destinadas ao uso comum.

b) Formação de aluvião: Aluvião é o acréscimo lento formado nas margens dos rios, que importa em aquisição para o proprietário do imóvel. As características da aluvião são separação lenta, sucessiva e imperceptível de terra de uma propriedade para outra e não cabe indenização ao proprietário que a perde, conforme descreve o Código:

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por de-



pósitos 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.

O Código das Águas também prevê:

Art. 17. Os acréscimos por aluvião formados as margens das correntes comuns, ou das correntes públicas de uso comum a que se refere o art. 12, pertencem aos proprietários marginais, nessa Segunda hipótese, mantida, porém, a servidão de trânsito constantes do mesmo artigo, recuada a faixa respectiva, na proporção do terreno conquistado.

Parágrafo único. Se o álveo for limitado por uma estrada pública, esses acréscimos serão públicos dominicais, com ressalva idêntica a da última parte do § 1º do artigo anterior.

Art. 18. Quando a “aluvião” se formar em frente a prédios pertencentes a proprietários diversos, far-se-á a divisão entre eles, em proporção a testada que cada um dos prédios apresentava sobre a antiga margem.

Desta forma, podemos classificar a aluvião como **própria**, em que ocorre o acréscimo paulatino, de forma sucessiva e imperceptível, às margens de um curso de água, ou seja, o acréscimo ocorre em decorrência do acúmulo de terra. Já **aluvião imprópria**, decorre do afastamento das águas de um curso, ou seja, as águas do rio se afastam, de forma gradativa e imperceptível.

Caso ocorra aluvião, seja na modalidade própria ou imprópria, em frente a prédios pertencentes a proprietários diversos, far-se-á divisão entre eles, em proporção à testada e que cada um dos prédios apresentava sobre a antiga margem.

c) Força avulsão: É desmembramento súbito por força da corrente de água, que desfigura o imóvel tornando-o total ou parcialmente impróprio para o uso. Neste caso, o dono poderá reclamar indenização, no prazo decadencial de um ano, não havendo a possibilidade de remoção. A indenização é cabível porque a ruptura foi violenta e aquele que perdeu não teria como evitar, assim como descreve o Código Civil:

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.

O Código das Águas prevê:

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 pré-



dio.

Art. 20 O dono daquele poderá reclamá-lo ao deste, a quem é permitido optar, ou pelo consentimento na remoção da mesma, ou pela indenização ao reclamante.

Parágrafo único. Não se verificando esta reclamação no prazo de um ano, a incorporação se considera consumada, e o proprietário prejudicado perde o direito de reivindicar e de exigir indenização.

Art. 21. Quando a “avulsão” for de coisa não susceptível de aderência natural, será regulada pelos princípios de direito que regem a invenção.

Art. 22. Nos casos semelhantes, aplicam-se à “avulsão” os dispositivos que regem a aluvião.

d) Álveo abandonado: É o fenômeno de apropriar-se do leito de um rio que secou, que pertencerá aos proprietários ribeirinhos. Se o rio retornar ao leito antigo, recompor-se-á a situação anterior. Na forma do texto legal:

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.

O Código das Águas prevê:

Art. 9º Álveo é a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto.

Art. 10. O álveo será público de uso comum, ou dominical, conforme a propriedade das respectivas águas; e será particular no caso das águas comuns ou das águas particulares.

§ 1º Na hipótese de uma corrente que sirva de divisa entre diversos proprietários, o direito de cada um deles se estende a todo o comprimento de sua testada até a linha que divide o álveo ao meio.

§ 2º Na hipótese de um lago ou lagoa nas mesmas condições, o direito de cada proprietário estender-se-á desde a margem até a linha ou ponto mais conveniente para divisão equitativa das águas, na extensão da testada de cada quinhoeiro, linha ou ponto locados, de preferência, segundo o próprio uso dos ribeirinhos.

Obs.: embora a segunda parte do art. 10, caput, refira a “águas particulares”, imprescindível leitura do dispositivo à luz da CRFB/88. O Código de Águas data de 1934, de sorte que quanto à titularidade deste recurso natural não foi recepcionado - as águas são da União ou Estados, a depender da titularidade do bem em que disponíveis.

Art. 26. O álveo abandonado da corrente pública pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham direito a indenização alguma os donos dos terrenos por onde as águas abrigarem novo curso.

Parágrafo único. Retornando o rio ao seu antigo leito, o abandonado volta aos



seus antigos donos, salvo a hipótese do artigo seguinte, a não ser que esses donos indenizem ao Estado.

Art. 27. Se a mudança da corrente se fez por utilidade pública, o prédio ocupado pelo novo álveo deve ser indenizado, e o álveo abandonado passa a pertencer ao expropriante para que se compense da despesa feita.

1.3.2.2. Industriais

A acessão industrial é aquela que surge de uma construção ou plantação advinda de uma intervenção humana. Existe, para fins dessa acessão, um bem denominado acedente (que se soma a outro) e o bem acedido (o que recebe a soma).

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.

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.

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.

A jurisprudência entende que “consideravelmente” seria mais que 60% do valor do imóvel, sendo uma exceção ao acessório segue o principal, pois nesse caso o acessório se tornou mais evidente que o principal.

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.

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.

No caso do art. 1.257 existem três pessoas: o proprietário do terreno, das sementes e o que construiu ou plantou. Usa-se o critério da antiguidade e o proprietário do terreno é que terá a propriedade do imóvel. Todavia, caberá indenização para o proprietário das sementes se este não puder tê-la do construtor ou plantador.



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.

O Enunciado nº 318 da IV Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça, prevê que:

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.

Nota-se que o parágrafo único do art. 1.258 traz uma espécie de proteção exacerbada à propriedade, visto que traz como requisitos: 1) o construtor de má-fé, 2) pagamento do décuplo de perdas e danos correspondente ao valor valorizado e desvalorizado, 3) área invadida limitada à vigésima parte, 4) valor excedendo consideravelmente o valor do solo invadido, 5) sem poder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção. Somente com todos esses requisitos, o possuidor de má-fé poderá adquirir a parte que construiu.

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 (art. 1.259).

Nos casos dos art. 1.258 e 1.259, não se fala de plantação, pois unicamente se tem a acessão por construção. Faz-se a ressalva do 1/20 sobre esta parte ser qualitativamente mais valiosa do que somente uma porcentagem do valor do terreno. Além disso, aquele que constrói em parte alheia terá que indenizá-lo pela desvalorização em seu terreno e pela valorização no terreno dele.

NATURAL	INDUSTRIAL
Formações de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono do álveo.	Construção ou plantação
Ações da natureza	Ação humana

1.4. Ocupação e o achado do tesouro

Existem duas modalidades de coisas ocupáveis, sendo ambas as coisas sem dono e, por isso, método de aquisição originário. Ou a coisa sempre foi de ninguém/res nullius (quando nunca foi parte da propriedade de alguém) ou foi abandonada/res derelicta (quando alguém exerceu o poder de disposição e abandonou a coisa, rompendo o vínculo com a intenção de não mais reavê-la). Está prevista no Código



dessa forma:

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

A ocupação se subdivide em **três espécies**: a **descoberta**, que tem por objeto as coisas perdidas; o **tesouro**, dos bens achados; e a **ocupação propriamente dita**, dos seres vivos, que pode ser via caça ou pesca.

Para existir a ocupação, **são necessários três fatores**: o animus domini daquele que apreendeu a coisa; que o objeto seja res nullius (a coisa de ninguém, por nunca ter sido apropriada) ou res derelicta (coisa sem dono porque foi abandonada pelo seu proprietário, que, intencionalmente, quis despojar-se dela); e que o ato de apreensão não seja proibido por lei.

O tesouro é um depósito antigo de moedas ou coisas preciosas, enterrado ou oculto, de cujo dono não haja memória. Se sua propriedade pode ser justificada, tesouro não há. Está disciplinado nos arts. 1.264 a 1.266 do Código Civil.

Para caracterizar essa modalidade, é mister que a coisa seja antiga e preciosa, que esteja oculta e que o dono não tenha conhecimento dela. Existem quatro tipos de pessoas que podem encontrar o tesouro: o proprietário do terreno ou casa em que o tesouro se encontra, ou alguém incumbido de procurá-lo pelo mesmo; alguém que não seja proprietário e o procure intencionalmente e alguém que o encontre casualmente.

Caso se prove a titularidade de um sujeito sobre o depósito, este não será considerado mais tesouro, o que ocorre, por exemplo, se alguém provar que o achado encontrado pelo pedreiro lhe pertence, posto que o havia escondido no fundo falso do móvel.

O tesouro deve ser necessariamente bem móvel de que não se tinha conhecimento, memória, deve ser algo realmente antigo, e é preciso que se ache, e não apenas que se descubra, pois não é suficiente que alguém saiba que há moedas escondidas. É preciso que se ache e haja a posse efetiva.

O ato de achar o tesouro deverá ser casual. Se o achado for encontrado em terreno alheio, ele será repartido entre o dono do prédio e o achado, e caso um deles se aposse completamente da coisa, estará caracterizado furto da parte que não lhe é devida, e, por isso, o prejudicado deve exigir judicialmente o seu quinhão devido.

Contudo, se o encontro das coisas não for casual, aplica-se o art. 1.265 do Código Civil, posto que haveria a intenção de buscar e achar o tesouro. Neste caso, a relação seria meramente negocial.

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.



1.5. Sucessão hereditária

A sucessão hereditária é modo de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis. Quanto aos bens móveis, estabelece o art. 1.784 do CC que essa derivação sucessória pode se dar de modo **legítimo ou testamentário**. Do mesmo modo que os bens móveis, os bens imóveis podem ser realizados pelos mesmos meios, e em ambos se dá por ato mortis causa.

Assim, ocorrendo a morte e sendo aberta a sucessão, pode ser transmitida a herança aos herdeiros, o que corrobora com o princípio da Saisine, dos direitos das sucessões. Sobre as modalidades sucessórias, divide-se o quadro abaixo:

LEGÍTIMA	TESTAMENTÁRIA
Por força de lei	Disposição de última vontade
Também denominada de necessária	dispensável

1.6. Especificação

A especificação é modo de aquisição de propriedade de bem móvel, e consiste na transformação de uma coisa de determinada espécie em outra, e ocorre pelo exercício de ato do especificador gerando tal alteração, de modo que a espécie anterior não pode mais ser observada. É exemplo de especificação a escultura realizada em pedras de mármore. Está prevista no Código da seguinte forma:

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.

O art. 1.269 aponta o fundamento principal da especificação, considerando a matéria-prima como acessória e o trabalho que surge dela como o bem principal, por isso o especificador se torna proprietário da espécie formada.

Já no art. 1.270 tem-se a subjetividade da aquisição, tratando do possuidor de boa-fé ao realizar a formação de espécie nova com matéria-prima de outrem. Se vier a descobrir posteriormente que a matéria-prima era de terceiro, terá direito a escultura e deverá indenizar o dano causado a terceiro pelo valor que o objeto tinha.



Se houver má-fé, no entanto, a espécie nova pertencerá ao dono da matéria-prima, pois é impossível retornar ao estado anterior, e o especificador de má-fé não terá direito nem a indenização.

Por fim, em qualquer caso, a espécie será do especificador se o valor desta for consideravelmente maior que o da matéria-prima, e esse excesso deve ser considerado no caso concreto. Mas, também deverá indenizar o dono da matéria-prima pelo seu valor.

1.7. Confusão, Comistão e Adjunção

Todos os três institutos aqui apontados envolvem a mistura ou justaposição de matérias, por isso sendo meio de aquisição de bem móvel. **Quanto à comissão, apesar de assim descrita no código, o termo correto seria comistão, sendo a expressão utilizada na norma um erro gráfico na hora de redigir o texto da lei.** As três categorias também são formas derivadas de aquisição da propriedade, já que derivam de um vínculo já existente.

A **confusão** é caracterizada pela mistura de coisas líquidas ou gases, de modo que a separação dessas matérias se torne impossível de ser realizada. Ocorre esse tipo de mistura com o álcool e a gasolina por exemplo. A **comistão**, diversamente, consiste na mistura de coisas sólidas em que também não é possível a separação, como quando se mistura a areia e o cimento. A **adjunção**, por fim, consiste na justaposição de uma coisa à outra, também sendo impossível a separação, não importando o estado da coisa (seja líquida, sólida ou gasosa), como com a tinta e o quadro. Resumindo:

CONFUSÃO	COMISTÃO	ADJUNÇÃO
Mistura de líquidos ou gases	Mistura de coisas sólidas	Justaposição de coisas, independente do estado
Não admite separação	Não admite separação	Não admite separação

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.

Novamente levando em consideração o aspecto subjetivo da aquisição da propriedade, se houver má-fé para a mistura, quem estiver de boa-fé tem direito a escolher entre adquirir a propriedade do todo e indenizar os demais ou renunciar o que lhe pertence e ser indenizado pelo todo.



DIREITO CIVIL

1.8. Tradição

A tradição consiste na **entrega do bem ao adquirente**, caracterizando uma modalidade de aquisição derivada da propriedade de bens móveis. Assim, somente o contrato não tem o condão de transferir a propriedade de bens móveis, que só restará realizada com a entrega da coisa.

Existem **três espécies desse instituto: real, simbólica ou ficta**, que se diferenciam conforme expõe o quadro abaixo:

REAL	SIMBÓLICA	FICTA
Efetiva entrega da coisa	Entrega-se o objeto que simboliza a coisa	Quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório
Ex.: entrega do quadro que foi comprado.	Ex.: entrega das chaves do carro.	Ex.: vende a casa, mas continua morando de aluguel no imóvel.

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.

O art. 1.268 aponta a denominada **alienação non domino**, que consiste naquela que é realizada por quem não é titular da coisa. Nesse caso, a propriedade não é transferida, exceto nos casos em que a aquisição é feita de boa-fé em leilões ou estabelecimentos comerciais, com oferecimento ao público.

2. DA PERDA DA PROPRIEDADE

A perda da propriedade, seja de bem imóvel ou móvel pode se dar pelos seguintes motivos, conforme aponta o Código Civil:

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.

TIPOS	CONCEITO
Alienação	Transmissão do vínculo patrimonial de um sujeito a outro. Ex.: contrato de compra e venda.
Renúncia	Ato unilateral de declaração do proprietário que abre mão do direito.
Perecimento da coisa	Perda da coisa ou impossibilidade de utilização
Abandono	Manifesta intenção de não ter mais a coisa consigo.
Desapropriação	Quando outrem retira o direito de propriedade do titular originário

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 circunscrições.

§ 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.

Esse dispositivo possui **presunção absoluta de abandono**, no entanto, há quem defenda que a presunção deveria ser relativa, como foi requerido pelo PL nº 699/2011. Sobre o tema, têm-se os seguintes enunciados:

Enunciado n. 242 do CJF/STJ da III Jornada de Direito Civil (2004): A aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não cessação da posse.

Enunciado n. 243 do CJF/STJ da III Jornada (2004): A presunção de que trata o § 2.º do art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, IV, da Constituição da República.

Enunciado n. 316 do CJF/STJ da IV Jornada de Direito Civil (2006): Eventual ação judicial de abandono de imóvel, caso procedente, impede o sucesso de demanda petitoria.

Enunciado n. 565 do CJF/STJ da VI Jornada de Direito Civil (2013): Não ocorre a perda da propriedade por abandono de resíduos sólidos, que são considerados bens socioambientais, nos termos da Lei n. 12.305/2012.



DIREITO CIVIL

3. DO DIREITO DE VIZINHANÇA

3.1. Conceito

Os direitos de vizinhança são uma modalidade de previsão legal de limitação ao direito de propriedade, para que um proprietário não infrinja o bem-estar social do outro.

Ser vizinho não significa, necessariamente, ter propriedade contígua, pois também se aplicam essas normas aqueles que não estão lado a lado. Basta que um imóvel tenha repercussões jurídicas em outro para que se enquadre no rol de condições em que são aplicáveis tais leis. A sua previsão legal não se limita ao Código Civil, estado presente também na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

3.2. Uso anormal da propriedade

O uso anormal da propriedade se constitui em formas de utilização dos poderes de proprietário de forma errônea, de modo que cause prejuízo a terceiros. A esse respeito, o dispositivo principal a tratar do tema é o art. 1.277, que aponta:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Por meio da redação acima descrita, percebe-se que o uso anormal da propriedade não se restringe a esta, mas recai também sobre a posse. Tem como foco principal as violações à segurança, ao sossego e à saúde daqueles que utilizem determinado imóvel. Tal normatização tem resguardo constitucional haja vista que a propriedade é considerada direito fundamental.

Complementando as normas acima, o Enunciado 319 do CJF/STJ, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, aponta que:

A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente.

Art. 1.277 (...)

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

O dispositivo acima aponta para temáticas importantes quanto ao limite entre o uso apropriado e inapropriado da propriedade, que deve ser considerado a partir de uma análise sistemática de onde o imóvel está localizado. Logo, um prédio habitacional localizado em uma área comercial com vários estabelecimentos noturnos deve ter uma maior aceitabilidade de barulho alto até determinado horário, enquanto em áreas eminentemente de moradia, os sons devem ser mais amenos e por menor duração de tempo quanto a limitação das horas.

Tais regulamentações, conforme aponta o Estatuto da Cidade, devem se ver dispostas no pla-



no diretor da cidade, seguindo as seguintes regras:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

O art. 1.278 do CC traz exceções em que se admite o uso anormal da propriedade, que são justificadas por interesse público, o qual prevalece sobre o privado. É exemplo disso a tolerância de passagem. Essa intervenção na propriedade alheia, no entanto, não gera prejuízo ao outro proprietário, pois este deve ser indenizado.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

A redação do art. 1.279 é uma complementação da redação do art. 1.278, pois a tolerância determinada por interesse público pode ser eliminada ou reduzida assim que cessadas ou mitigadas as causas que geravam a necessidade de limitação da propriedade.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.



DIREITO CIVIL

Ambos os artigos acima elencados tratam de possibilidade de se resguardar a propriedade. No primeiro caso, requer-se a demolição de prédio que ameaça ruir, e, no segundo, requer-se garantias para salvaguardar um possível prejuízo. Nos dois casos, tem-se a necessidade de utilização de ações específicas, a saber: **ação demolitória no primeiro caso e de dano infecto no segundo.**

Acerca das ações demolitórias, segue jurisprudência correlata:

Nas ações demolitórias de obra ajuizadas em face de construções erguidas em desacordo com as regras urbanísticas ou ambientais é prescindível a citação dos coproprietários do imóvel para integrarem a relação processual, na qualidade de litisconsorte passivo necessário.

STJ. 1ª Turma. REsp 1830821-PE, Rel. Min. Gurgel de Faria, julgado em 14/2/2023 (Info 764).

COMO ESSE ASSUNTO CAIU EM PROVA.

Ano: 2017 / Banca: CONSULPLAN / Órgão: TJ-MG / Prova: Titular de Serviços de Notas e de Registros

José da Silva, morador e possuidor do imóvel da Rua Espinosa, 55 é “vizinho de muro” de Pedro Souza, que é dono/proprietário de imóvel na mesma rua no nº 57. A casa de Pedro está sem cuidados, com escoras na parede e na laje, e ele de lá mudou-se por recomendação do corpo de bombeiros, que fez vistoria e concluiu não ter o imóvel “segurança para moradia”. Ocorre que não deu nenhuma satisfação ao vizinho José da Silva e simplesmente afastou-se do endereço. Nesse caso, é correto afirmar:

- a) José da Silva não tem direito a exigir de Pedro a demolição, ou a reparação do imóvel vizinho e nem que lhe preste caução pelo dano iminente, já que são imóveis separados por muro, cada um tem a sua escritura e respectiva matrícula, não se comunicando as propriedades.
- b) José da Silva tem direito apenas de exigir a reparação do imóvel vizinho, já que não lhe é dado juridicamente interferir sobre demolição de bem alheio e somente o Poder Público Municipal tem Poder de Polícia para impor essa sanção.
- c) José da Silva tem direito a exigir de Pedro a demolição, ou a reparação do imóvel vizinho ou, então, que lhe preste caução pelo dano iminente.
- d) José da Silva somente teria direito a exigir de Pedro a demolição, ou a reparação do imóvel vizinho ou então que lhe preste caução pelo dano iminente do bem, se comprovasse que o vizinho agiu com dolo ou culpa nos danos e avarias que o imóvel apresenta.

GABARITO: C.

3.3. Árvores limítrofes

Árvores limítrofes são aquelas em que o tronco se encontra na exata metade entre duas propriedades, por isso pertencendo a ambos os donos conjuntamente. Sua previsão legal é dada pelo Código Civil da seguinte forma:

Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.



Art. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

No caso desse último artigo, tem-se uma exceção à regra de que o acessório segue o principal, pois o principal pertence a dois proprietários, logo não se pode dizer que os frutos pertencem ao dono da árvore, e sim ao dono do terreno onde caem, para fins de resolução de conflitos. Há, no entanto, uma ressalva, pois, mesmo que a árvore pertença a um só dono e caírem no terreno vizinho, pertencerão ao dono do terreno.

3.4. Passagem forçada e passagem de cabos e tubulações

A passagem forçada e passagem de cabos e tubulações são duas modalidades de interferência legítima na propriedade alheia, pois existe uma justificativa para a atuação, já que a propriedade de outrem impede o exercício de direitos do vizinho. Estão previstas no Código Civil pelos dispositivos abaixo dispostos.

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso à via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

Do mesmo modo que era exigido no art. 1.278 ao tratar da tolerância no uso anormal da propriedade, para exercício do direito de passagem forçada é necessário indenizar o proprietário do prédio que servirá a passagem.

Também existe uma ordem de preferência quanto aos vizinhos, sendo atendido primeiramente aqueles que geram uma facilidade maior para que o outro proprietário possa ter o acesso desejado.

Quanto à alienação parcial do bem, tem-se uma situação em que o imóvel que servirá de passagem foi dividido, e parte dele foi vendida a outrem, e, por obviedade, fechar-se-á um muro divisório entre as partes que pertencem a proprietários distintos. Essa divisão, no entanto, não poderá obstar o acesso que se tinha pela passagem forçada, devendo o novo proprietário também prestar o acesso necessário.

Complementa o estudo acima descrito a redação do seguinte Enunciado 88 do CJF/STJ, na I Jornada de Direito Civil (2004):

O direito de passagem forçada, previsto no art. 1.285 do CC, também é garan-



tido nos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, consideradas, inclusive, as necessidades de exploração econômica.

Findando-se o estudo pormenorizado da passagem forçada, passa-se à análise da compreensão da passagem de cabos e tubulações, que se dá pelos artigos abaixo observados.

Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

Parágrafo único. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.

Art. 1.287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

Existem dois pressupostos para que tal utilização da propriedade alheia seja realizada: quando não puder ser realizada a passagem por outro meio, ou, se realizada, torne-se excessivamente onerosa ao proprietário vizinho. Cabe-se novamente a indenização referente à desvalorização da área remanescente.

Assim como no artigo anterior, baseia-se tal argumentação na função social da propriedade, princípio constitucionalmente previsto no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988.

Ressalvando-se a segurança da propriedade vizinha que está sendo utilizada, caso haja perigo com a interferência, deve-se garantir a construção de mecanismos para evitar prejuízos.

COMO ESSE ASSUNTO CAIU EM PROVA.

Ano: 2016 / Banca: FUNDATEC / Órgão: Prefeitura de Porto Alegre – RS / Prova: Procurador Municipal

Sobre passagem forçada e passagem de cabos e tubulações, é correto afirmar que:

- a) O proprietário é obrigado a tolerar a passagem de cabos e tubulações de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, independentemente de indenização, tendo em vista a função social da sua propriedade e a necessidade da população circunvizinha.**
- b) O proprietário do prédio encravado tem o direito de passagem à via pública, mas desde que o faça sem prejudicar as atividades do proprietário e dos imóveis vizinhos.**
- c) O proprietário do imóvel só deverá tolerar a passagem de cabos ou tubulações em caso de desapropriação em sentido estrito.**
- d) O direito de passagem do imóvel encravado gera o dever de indenização ao vizinho que der a passagem.**
- e) O direito de passagem só é exercível em casos de extrema urgência.**

GABARITO: D.



3.5. Águas

A água é um bem ambiental essencial à vida, por isso o acesso a ela não deve ser barrado. Assim, caso o proprietário de um imóvel faça construções, não pode impedir que o prédio inferior tenha acesso às águas.

Se o escoamento da água for artificial e gerar prejuízos ao prédio inferior, o proprietário tem direito de ser indenizado nos danos que sofrer. Essa análise é retirada do art. 92 do Código de Águas, segundo o qual:

Art. 92. Mediante indenização, os donos dos prédios inferiores, de acordo com as normas da servidão legal de escoamento, são obrigados a receber as águas das nascentes artificiais.

O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior (art. 1.288 do CC).

Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

No que tange as nascentes de águas pluviais, o artigo acima trata sobre o impedimento ou desvio do curso natural das águas, que não pode ser feito pelo proprietário de imóvel onde surge a nascente, impedindo que se chegue aos prédios inferiores. O conceito do termo nascente é previsto da seguinte forma no Código das Águas:

Art. 89. Consideram-se “nascentes” para os efeitos deste Código, as águas que surgem naturalmente ou por indústria humana, e correm dentro de um só prédio particular, e ainda que o transponham, quando elas não tenham sido abandonadas pelo proprietário do mesmo.

O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas (art. 1.291 do CC).

O disposto acima é objeto de diversas críticas doutrinárias, pois o dispositivo possui redação confusa. Assim, fez-se necessária a disposição da III Jornada de Direito Civil, em que foi aprovado o Enunciado 244 do CJF/STJ, o qual compreende a interpretação legal da seguinte forma:

O art. 1.291 deve ser interpretado conforme a Constituição, não sendo faculta-



da a poluição das águas, quer sejam essenciais ou não às primeiras necessidades da vida.

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

O represamento da água, no entanto, não é impedido, desde que a construção não gere prejuízos ao prédio alheio, devendo ser indenizado pelos danos sofridos, e compensam-se os danos com os benefícios, caso a construção o ajude também.

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas superfúas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

§ 1º Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

§ 2º O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Sobre a redação do artigo acima, o Enunciado 245 do CJF/STJ assevera que:

Muito embora omissa acerca da possibilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins da agricultura ou indústria, o art. 1.293 não exclui a possibilidade da canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização dos proprietários prejudicados.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto águas superfúas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.



Entendimento do STJ: O proprietário de imóvel tem direito de construir aqueduto no terreno do seu vizinho, independentemente do consentimento deste, para receber águas provenientes de outro imóvel, desde que não existam outros meios de passagem de águas para a sua propriedade e haja o pagamento de prévia indenização ao vizinho prejudicado. REsp 1.616.038-RS, Rel. Min. Nancy Andri-ghi, julgado em 27/9/2016, DJe 7/10/2016 (Informativo n. 591).

O que caracteriza um determinado direito como de vizinhança é a sua imprescindibilidade ao exercício do direito de propriedade em sua função social. Ressalte-se, nesse contexto, que a doutrina estrangeira costumava identificar os institutos dos direitos de vizinhança como “servidões legais”.

Entretanto, há que distinguir os dois institutos, conforme entendimento doutrinário acolhido em julgamento da Terceira Turma do STJ:

“Não é rara a confusão entre servidões e direito de vizinhança. Ambas as espécies se identificam enquanto limitam o uso da propriedade plena. Mas, na verdade, desponta uma diferença de origem e finalidade. As primeiras se fixam por ato voluntário de seus titulares e as segundas decorrem de texto expresse de lei. A par disso, o direito de vizinhança está endereçado a evitar um dano (‘de damno evitando’), o qual, se verificado, impede o aproveitamento do prédio. Na servidão não se procura atender uma necessidade imperativa. Ela visa à concessão de uma facilidade maior ao prédio dominante” (REsp 223.590-SP, DJ 17/9/2001).

Por um lado, para um determinado direito ser qualificado como de vizinhança, é necessário que a utilização de parcela da propriedade alheia seja essencial ao aproveitamento do prédio, razão pela qual será exigível, de maneira impositiva, por decorrência da lei, a submissão do direito de propriedade de um vizinho ao do outro.

Por outro lado, consoante o disposto no art. 1.378 do CC/2002, “a servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diversos donos”, o que significa dizer que, por meio de uma relação jurídica de direito real, um prédio, dito serviente, submete-se a alguma utilidade em favor de outro prédio, dito dominante, transferindo-lhe certas faculdades de uso e de fruição.

As servidões, portanto, possuem a natureza de direito real na coisa alheia; os direitos de vizinhança, diferentemente, caracterizam limitações legais ao próprio exercício do direito de propriedade, com viés notadamente recíproco e comunitário.

O direito à água é um direito de vizinhança, um direito ao aproveitamento de uma riqueza natural pelos proprietários de imóveis que sejam ou não abastecidos pelo citado recurso hídrico, haja vista que, de acordo com a previsão do art. 1º, I e IV, da Lei nº 9.433/1997, a água é um bem de domínio público, e sua gestão deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas.

Nessa conjuntura, ademais, conforme a previsão do art. 1.293 do CC/2002, “é permitido a quem quer que seja, mediante prévia 92 indenizações aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para



o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos”.

Na hipótese, como a água é um bem de domínio público de uso múltiplo, tem, portanto, o proprietário do imóvel direito de a ela ter acesso. Todavia, quanto ao dever (do vizinho) de suportar a passagem de aqueduto por sua propriedade, cumpre destacar que a identificação de um direito abstrato à água não conduz, necessariamente, ao reconhecimento do direito de vizinhança de exigir do vizinho a passagem de aqueduto.

A exegese da permissão contida no art. 1.293 do CC/2002 deve, assim, partir da averiguação de uma contingência: não deve haver outro meio de acesso às águas. Caso presente essa eventualidade, a leitura de referido dispositivo há de resultar no reconhecimento de que se cuida de verdadeiro direito de vizinhança e, portanto, limite interno inerente ao direito de propriedade.

De fato, não havendo caminho público até as águas, a busca e a retirada estão asseguradas por lei, já que a pessoa que a elas não tenha acesso tem para si dois direitos “o de aproveitamento da água e o uso de um caminho para a fonte, ou nascente, ou corrente”, de acordo com entendimento doutrinário. Entretanto, se houver outros meios possíveis de acesso à água, não deve ser reconhecido o direito de vizinhança, pois a passagem de aqueduto, na forma assim pretendida, representaria mera utilidade – o que afasta a incidência do art. 1.293, restando ao proprietário a possibilidade de instituição de servidão, nos termos do art. 1.380 do CC/2002.

3.6. Direito de tapagem e os limites entre prédios

O direito de tapagem é a possibilidade de o proprietário cercar, cobrir o seu prédio urbano ou rural, o que acaba por refletir em segurança para a propriedade. Para que ocorra, pode ser exigido um condomínio necessário entre os proprietários confinantes, de modo que a tapagem se posicione entre um intervalo e outro.

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Assim, ambos concorrem com as despesas para a conservação e construção da tapagem.



Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinam de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

As referidas despesas deverão ser partilhadas sem a necessidade de aviso prévio, conforme julgado pelo STJ:

O direito de tapagem disposto do art. 1.297 do Código Civil prevê o direito ao compartilhamento de gastos decorrentes da construção de muro comum aos proprietários lindeiros. O acordo prévio de vontades não é requisito à medida das despesas de construção do muro pretendidas. STJ. 4ª Turma. REsp 2.035.008-SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 2/5/2023 (Info 774).

Por meio desse último dispositivo, entende-se que se houver confusão quanto ao limite de propriedade determina-se a divisão por meio da posse justa, e não a sendo provada, divide-se o terreno em partes iguais.

3.7. Direito de construir

O direito de construir é resguardado ao proprietário, no entanto, sofre limitações, pois existem medidas a serem seguidas para evitar prejuízos aos vizinhos. A primeira limitação encontrada está prevista no artigo 1.300, e aponta para o despejamento de águas sobre o prédio vizinho, conhecido como estilício.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

A regra, no entanto, é que se possa realizar toda construção que quiser, ressalvados os direitos dos vizinhos e os regulamentos administrativos, conforme aponta o art. 1.299.

Também é limite a construção de janelas, eirados, varandas, em distância menor que metro e meio do terreno vizinho. Quanto aos imóveis rurais a limitação é de três metros. As janelas também não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros de distância do prédio vizinho. Tais disposições são vistas da seguinte forma no Código Civil:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; es-



coado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goiteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Existe uma exceção constante na Súmula 120 do STF, em que se aponta:

Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando a servidão sobre ele.

Quanto a cidades, vilas e povoados em que já se tenha um alinhamento, a construção deve ser feita de modo que a divisória com o prédio contíguo suporte a construção, e embolsará ao vizinho pela metade da parede e do chão que utilizou como dispõe o art. 1.304:

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Continuando as disposições a respeito de paredes confinantes, o Código propõe as seguintes regras:

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Existem construções que são consideradas ilícitas, como a construção de chaminés, fogões e



fornos em paredes divisórias, ou qualquer outro aparelho que possa gerar prejuízos ao vizinho. Há uma ressalva quanto as chaminés ordinárias e fogões de cozinha.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Como norma de proteção ambiental, novamente se relacionando com a função social da propriedade, impede-se a construção de coisas que poluam ou inutilizem água, poço, ou nascente alheia que tenha existência anterior a construção. De mesmo modo, impedem-se as escavações ou outras construções que gastem mais que as águas indispensáveis às necessidades normais.

Quanto à construção de prédios, não podem ser realizadas de modo a prejudicar o prédio vizinho, a menos que sejam para reparar os riscos do imóvel. Se houver prejuízo, o proprietário do prédio vizinho tem direito a indenização pela obra acautelatória realizada. Sendo essa descumprida, o Código exige a demolição da construção feita, e a responsabilidade civil em perdas e danos.

Por fim, o direito de construção é regulamentado por meio de normas de tolerância, em que se prevê que:

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

Finda-se o raciocínio empregado nesse tópico com a compreensão de que a liberdade de construir apontada no art. 1.299 possui limitações, bem como o direito de construir pode limitar a propriedade de outrem, como é o caso do art. 1.313.

ENTENDIMENTO DO STJ: A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil – de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho – possui caráter objetivo, traduz verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão e engloba outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física). **REsp 1.531.094-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, julgado em 18/10/2016, DJe 24/10/2016.**



4. REFERÊNCIAS.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil. 4. ed. São Paulo: Editora Método, 2009. 38 p

DINIZ, Maria Helena. Direito Civil. 24. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009. p. 60.

STOLZE, Pablo; FILHO, Rodolfo Pamplona. Direito Civil. Vol. II. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. 38 p.
FARIAS, Cristiano Chaves de; e ROSENVALD JR., Nelson. Direito dos Contratos. São Paulo: Atlas, 2015. P. 487.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Vol. 3. 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 147.

LÔBO, Paulo. Direito Civil. Contratos. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 152.