



DCV 312

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitora Crisleine Yamaji

Material prático para as aulas do dia 01.IX.2016

Tema: Modos de aquisição da propriedade imóvel

Questão 1. Caio e sua família invadem um terreno em zona urbana, na periferia da cidade. Ao longo dos 9 anos em que ali habitam, constroem uma pequena casa que utilizam como sua moradia habitual, Caio estabelece uma marcenaria na sua garagem, com fins lucrativos, a qual o transforma em pequeno empreendedor. Nenhuma oposição se verifica de eventual proprietário da terra invadida. Sabe-se que Caio não é proprietário de nenhum outro imóvel e que este terreno de 200 m<sup>2</sup> pertenceu, no passado, a um rico proprietário que, há tempos, abandonou o local. Caio consulta-o se poderia considerar o imóvel como seu. Dê seu parecer a respeito e indique como Caio deverá proceder neste caso.

**Resposta:** Caio tem legitimidade para pleitear ação de usucapião (art. 1.241 C.C.), por terem sido preenchidos os requisitos do artigo 1.240 do Código Civil, combinado com o artigo 183 da Constituição Federal e com o artigo 9º do Estatuto da Cidade, quais sejam: (i) posse ininterrupta, mansa e pacífica de imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> por, pelo menos, 5 anos, (ii) utilização do imóvel para a sua moradia e de sua família, (iii) ausência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural, (iv) não configuração de fins não residenciais. Esta hipótese de usucapião não reclama justa posse e boa-fé do usucapiente.

Questão 2. Enquanto trabalhava em sua lavoura plantando sementes de girassol, João, proprietário rural distraído, ultrapassou os limites de seu terreno e adentrou a propriedade de seu vizinho, continuando a plantar. Os terrenos são separados por uma pequena cerca, não contínua. À época da colheita, João reclamou ao vizinho Virgílio a propriedade dos girassois. Virgílio, no entanto, entende que os girassois, plantados em seu terreno, são de sua propriedade. O advogado de João alega que não só cabem a João os girassois, como também que houve uma acessão inversa. Na qualidade de advogado de Virgílio, dê seu parecer a respeito.

**Resposta.** Como regra geral, prevê o Código Civil que aquele que semeia e planta em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes e as plantas. Tem, no entanto, direito à indenização se procedeu de boa-fé (art. 1.255). Assim sendo, pode-se considerar que Virgílio seja o proprietário dos girassois plantados em seu terreno e que caberia a João uma indenização. A acessão inversa somente ocorreria na hipótese do parágrafo único do art. 1.255 C.C., ou seja, se a plantação excedesse consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, tivesse plantado, adquiriria a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização. No caso em análise, considerando tratar-se de plantação de girassois e não havendo qualquer elemento que demonstre que o valor da plantação excede o valor do terreno de Virgílio, não há que se falar em acessão inversa.