



# **MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo  
Departamento de Direito Civil  
Professor Doutor Antonio Carlos Morato**

# **Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel**

**Registro**

# Registro

## Seção II - Da Aquisição pelo Registro do Título

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

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

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

# Registro

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o **prenotar** no protocolo.

# Registro

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

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

**Acessões**

**Naturais**

**Artificiais**

# **Aquisição por Acesso**

## **Seção III**

### **Da Aquisição por Acesso**

**Art. 1.248. A aquisição pode dar-se:**

**I - por formação de ilhas;**

**II - por aluvião;**

**III - por avulsão;**

**IV - por abandono de álveo;**

**V - por plantações ou construções**

# Formação de Ilhas

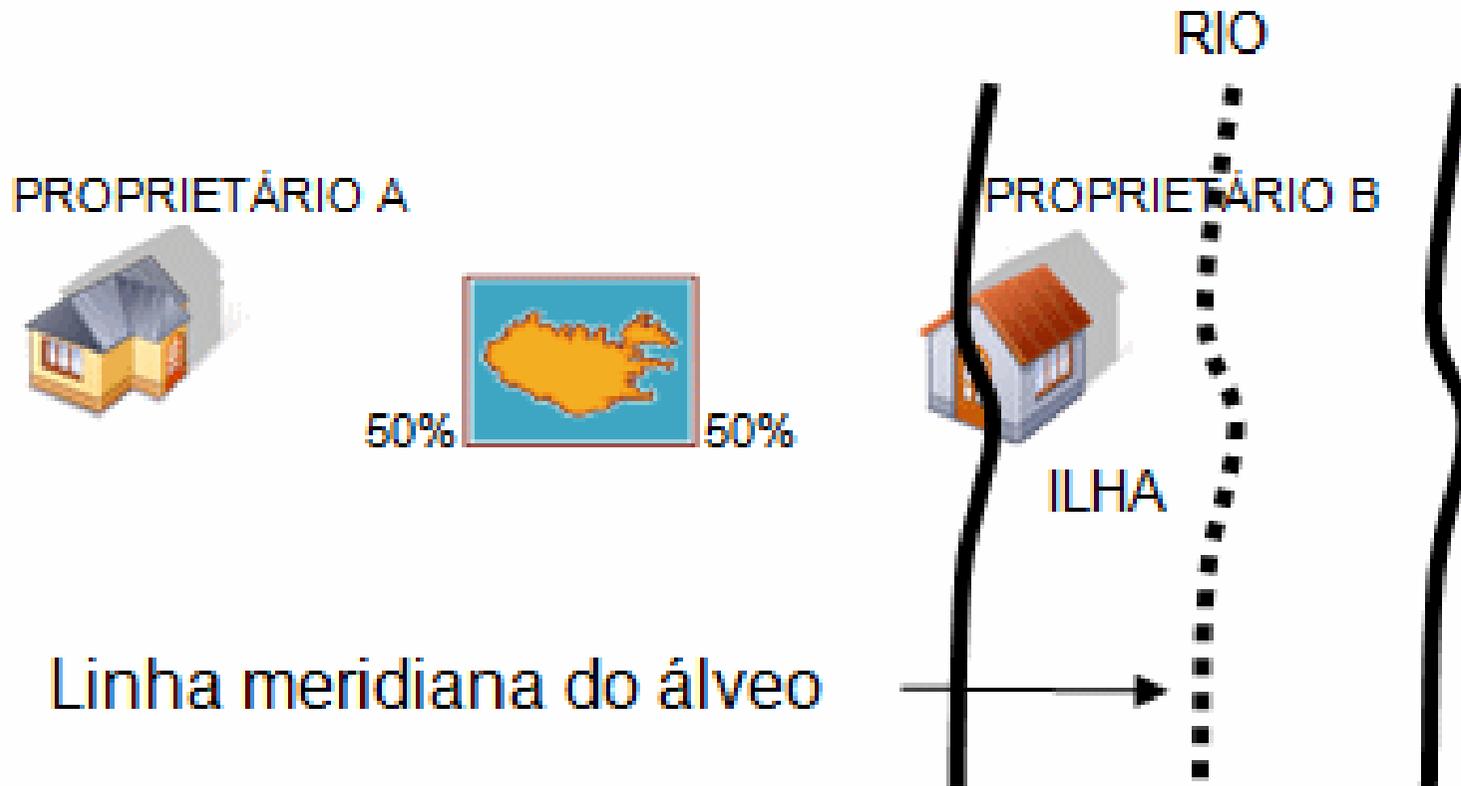
## Subseção I - Das Ilhas

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

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

# Formação de Ilhas (1)

(imagens – texto *Aquisição da propriedade pela acessão* – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)



# Formação de Ilhas

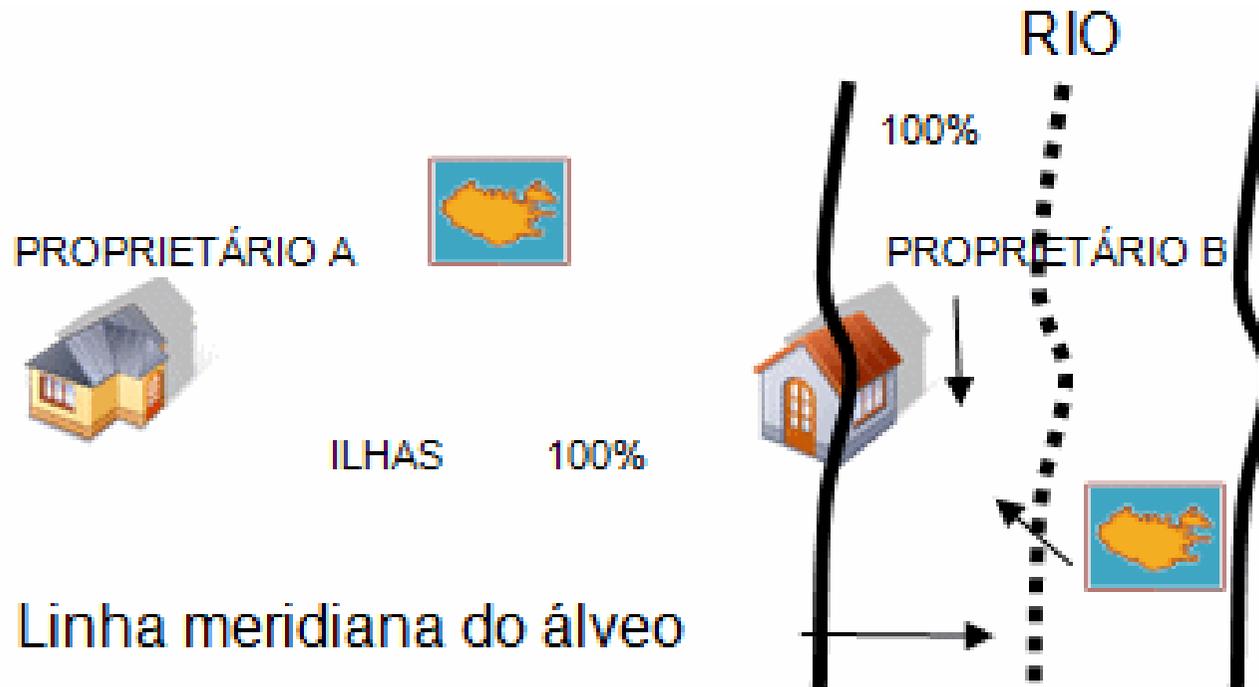
## Subseção I - Das Ilhas

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

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

# Formação de Ilhas (2)

(imagens – texto *Aquisição da propriedade pela acessão* – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)



# Formação de Ilhas

## Subseção I - Das Ilhas

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

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

# Formação de Ilhas (3)

*(imagens – texto Aquisição da propriedade pela acessão – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)*



# ALUVIÃO

## Subseção II - Da Aluvião

Art. 1.250. Os acréscimos formados, **sucessiva e imperceptivelmente**, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes (Aluvião Própria), ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização(Aluvião Imprópria).

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.

# Aluvião Própria

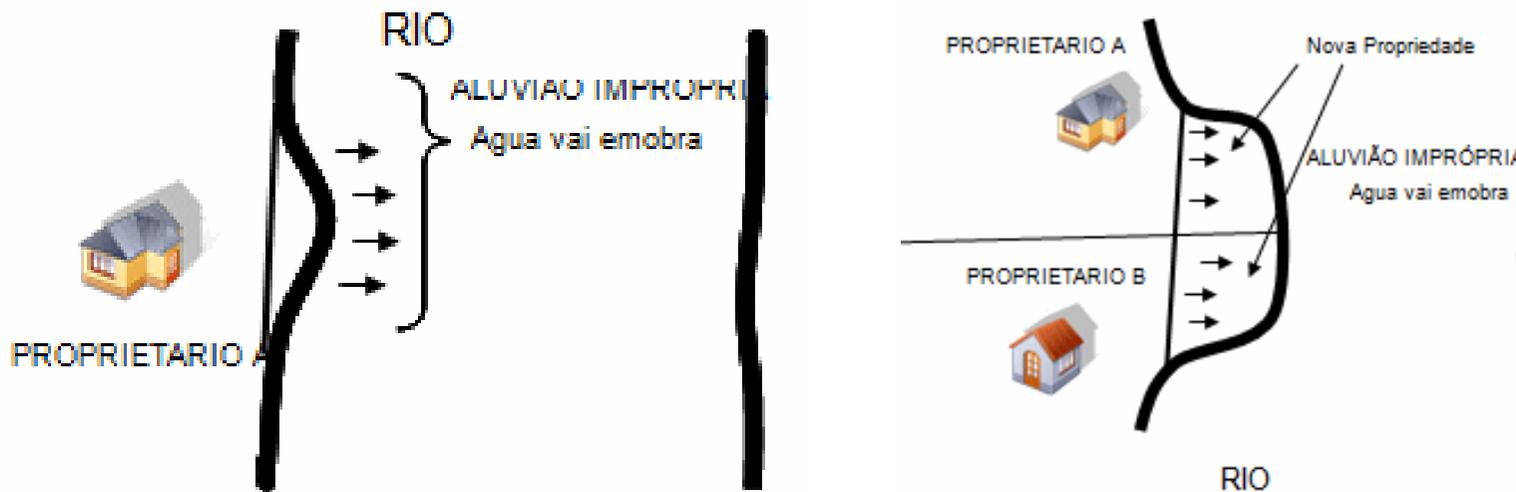
*(imagens – texto Aquisição da propriedade pela acessão – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)*



Acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes (Aluvião Própria)

# Aluvião Imprópria

*(imagens – texto Aquisição da propriedade pela acessão – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)*



Desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização (Aluvião Imprópria).

# AVULSÃO

## Subseção III - Da Avulsão

Art. 1.251. Quando, por **força natural violenta**, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova

# Avulsão

*(imagens – texto Aquisição da propriedade pela acessão – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)*



# ABANDONO DE ÁLVEO

## Subseção IV - Do Álveo Abandonado

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os **prédios marginais se estendem até o meio do álveo**

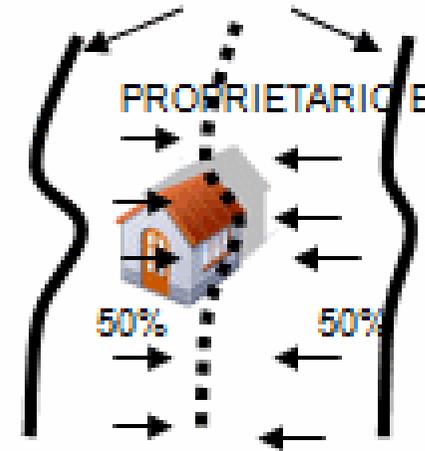
# Abandono de Álveo

*(imagens – texto Aquisição da propriedade pela acessão – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)*

PROPRIETARIO A



MARGEM ANTERIOR



LEITO DO RIO SECOU

# Construções e Plantações



# Construções e Plantações

Subseção V - Das Construções e Plantações

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.**

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

Art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas **fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.**

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno **alheio** perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; **se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.**

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação **exceder consideravelmente** o valor do terreno, aquele que, de **boa-fé**, plantou ou edificou, **adquirirá a propriedade do solo**, mediante **pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.**

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

Art. 1.256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

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.

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

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

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

# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

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

# **Agradeco a atencao de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

