

LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO

**DIREITO  
DAS COISAS**

EDITORA   
REVISTA DOS TRIBUNAIS  
— PAULO BENEDITO LAZZARETTI

Pode-se entender que na analogia do CC 201 (“suspensa a prescrição em favor de um dos credores solidários, só aproveitam os outros se a obrigação for indivisível”) a suspensão, no caso de condomínio só aproveita aos demais na hipóteses de condomínio indiviso.

Já a interrupção se dá na citação, na notificação, por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo usucapiente.

A interrupção do tempo a favor de um dos condôminos aproveita aos demais.

Existem autores que viam na semelhança com a prescrição a possibilidade de se classificar, em geral, as prescrições em prescrições extintivas e aquisitivas. A usucapião seria uma prescrição aquisitiva. Como aponta Clóvis Beviláqua, os glosadores é que unificaram a matéria, pela semelhança que vira, no caso, no efeito que tem o tempo nas posições jurídicas.

Esta distinção parece não se sustentar, merecendo a usucapião ser tratada autonomamente, como modo de aquisição da propriedade, sem relação com o instituto da prescrição. A finalidade da usucapião é consolidar direitos reais a partir da posse prolongada, enquanto o efeito próprio da prescrição é impedir direitos perpétuos. Exemplo em que isso parece ficar claro é que pode ter ocorrido a prescrição da ação reivindicatória e ainda não se ter operado a aquisição por usucapião. Os institutos, além de distintos, não têm nexos causal. O fundamento dos institutos também difere, na medida em que se possibilita, de um lado, o trespasse sem transmissão, numa autêntica mutação subjetiva da relação jurídica sem transmissão e, de outro lado, se impede o socorro aos lenientes.

## 58. Registro imobiliário: lineamentos de uma teoria geral

Outra forma de se adquirir a propriedade é pelo registro imobiliário. Através do registro de títulos lançados entre vivos ou ainda de títulos judiciais, é possível deferir situações jurídicas reais. O registro, no sistema brasileiro, é constitutivo, no sentido de que é ato integrativo do traslado patrimonial que se opera. Encontra-se regulado, além de por alguns (poucos) dispositivos do CC, por uma série de dispositivos gerais de uma unidade normativa dotada de certa autonomia que é a LRP. Para introduzir o seu estudo seria interessante compreendê-la a partir de uma abordagem dos seus princípios próprios e específicos.

### 58.1 Princípios do registro imobiliário

O estudo dos princípios de um determinado campo do direito é fundamental para a percepção dos seus contornos próprios e, também, para o aprofundamento no conhecimento das suas regras e diretrizes ordenadoras elementares. Os princípios acabam por ser um feixe de luz que orienta todo um campo da atividade de regulação.

Os princípios, no campo registral, podem ser uma excelente forma de compreender os institutos e o modo de funcionamento fundamental da atividade dos registradores, bem como da maneira como ela interfere nos *modos de aquisição da propriedade imóvel*.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Segue o mesmo modo de tratar os princípios, embora sob outro enfoque, Leonel Gandolfo, O direito registral imobiliário brasileiro. Princípios gerais, p. 15-42.

O tempo de análise e verificação para registro final, o que prova que o registro, além de *ato* é também *procedimento*, vem disposto no LRP 188: “Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes”.

As hipóteses de negativa de registro com apresentação de exigências, se sanadas mediante obediência a determinação do oficial, ensejam registro com garantia da prioridade da apresentação. Findo o tempo da satisfação de exigência, o efeito da prenotação caduca e só nova apresentação de título teria o condão de criar nova situação jurídica de preservação da prioridade.

“O número de ordem e a prenotação são indicados pela lei em separado. Dizem respeito, porém, ao mesmo objetivo, de fazer prevalecer a prioridade do direito real. *Prenotação* é assentamento prévio, no protocolo. Assegura precedência do direito real ao qual o título se refere”.<sup>27</sup>

Na hipótese de surgirem divergências e o apresentante, também denominado para este efeito interessado, não concordar com a situação, mediante requerimento escrito, pode suplicar que o oficial de registro suscite, ao juiz competente, a dúvida pertinente.

## 59. Efeitos do registro

A principal característica do registro imobiliário é o fato de ter um efeito constitutivo. Isto significa que, por sua própria força tem a aptidão para transmitir o direito real. Sem o ato registral não ocorre a transferência do direito real. Deste modo, ele não tem, como em outros sistemas jurídicos, efeitos declaratórios, ou seja, efeitos de tornar meramente oponível contra terceiros a alienação, já operada entre as partes.

## 60. Distinção entre ato registrário e título registrado

Outra distinção fundamental a se ter em mente é a entre o ato registrário e o título registrado. O primeiro é que é modo de aquisição da propriedade. O segundo serve apenas de lastro, sendo o documento, o instrumento titulado que é levado ao registro imobiliário. Assim, quando se trata de registro, existe sempre uma fusão de atos jurídicos. O registro, em si, depende do ato do registro e do instrumento registrado, havendo sempre como que duas causas.

### 60.1 Regime de nulidades e anulabilidades

A partir desta distinção, sempre será necessário, ao examinar eventuais nulidades e anulabilidades, distinguir os vícios do título registrado, que dependem sempre de ação própria, dos vícios do registro em si, os quais, conforme o caso, podem ensejar, inclusive, cancelamento *ex officio* do ato.

<sup>27</sup> Ceneviva, *Lei dos Registros Públicos comentada*<sup>8</sup>, p. 327.

### 60.2 *As presunções do CC 1.245 § 1.º e 2.º*

Conforme dispõe o CC 1.245 § 1.º, existe uma presunção de veracidade do teor do registro, que antecede mesmo qualquer referência a atos posteriores de alienação. Assim, ainda que haja compra e venda, enquanto não for registrada, o alienante que figurar no registro continua, para todos os efeitos, a ser considerado dono. A partir desta regra pode-se afirmar uma relativa abstração do ato registral com relação aos atos de alienação ou oneração patrimonial operados no plano do direito patrimonial.

O CC 1.245 § 2.º reforça este entendimento afirmando que também prevalece o registro até ações de impugnação específicas. Só quando se as promover é que se poderá considerar desconstituído o efeito aquisitivo.

### 61. A dúvida

Existe um procedimento administrativo, que tramita perante a Corregedoria de Registros, que é de relevância para o Direito da Propriedade Imóvel. Trata-se do procedimento de dúvida, regulado nos LRP 198 e ss.

A dúvida é de legitimidade e iniciativa procedimental do Oficial do CRI. Entretanto, só pode ser por ele argüida quando estiverem presentes alguns pressupostos fundamentais. Um particular, sozinho, não tem iniciativa para iniciar o procedimento de dúvida, ou, como se afirma no jargão forense, “levantar a dúvida”.

O primeiro pressuposto do processo de dúvida é a apresentação prévia de uma exigência a ser satisfeita pelo interessado. Ao apresentar um título e não obter sucesso no registro, o interessado recebe documento do CRI. O mesmo deve ter sido feito pelo oficial, por escrito, apontando as razões de exigência dos instrumentos solicitados.

O segundo passo é que o interessado não tenha como satisfazer a exigência, ou ainda que permaneça em estado de irrisignação em face daquela que lhe foi apresentada. Sendo impossível cumprir com as exigências do oficial ou entendendo não ser necessário o seu cumprimento, o apresentante segue a etapa seguinte. Por escrito, requer que a dúvida seja suscitada pelo oficial. Entretanto, quem faz o levantamento é o oficial, diante de declaração de irrisignação do apresentante, a qual segue instruída dos documentos necessários ao juízo competente.

Neste caso, fica anotada no protocolo a dúvida que foi suscitada, certificando no título a prenotação e a suscitação da dúvida, para proteção de terceiros. Todas as folhas do título devem ser, na hipótese, rubricadas pelo oficial.

Os termos com que a mesma foi suscitada devem ser apresentados ao interessado para ciência, mediante cópia, a qual serve de fase para notificação para impugnação perante o juízo competente. O prazo para o interessado no registro impugnar a dúvida é de quinze dias. Uma vez certificado que houve ciência, notificação, são remetidas as razões da dúvida com o título, mediante carga, ao juízo competente. Até este momento, o processo de dúvida estava em fase meramente administrativa, no próprio cartório de registro de imóveis.

Transcorrido o prazo, a impugnação deve ser apresentada já perante o juízo competente, ainda que transcorra o prazo sem apresentação das razões de impug-

extrínsecos, isto é, por vícios próprios do ato registrado. Neste caso, determina-se o cancelamento conseqüente do registro, por insubsistência do título que lhe serviu de base.

### 62.2 *Retificação*

Pode-se também solicitar a retificação do registro, quando expressar dados em desconformidade com o título ou com a natureza jurídica da operação econômica envolvida. Neste caso, aspectos formais como nome, numeração, desde que o título não tenha sido alterado, podem ser retificados pela mera provocação do interessado, tendo o oficial o dever de proceder à alteração. Já aspectos de maior complexidade, como os que envolvam a qualificação do instrumento, dependem de determinação judicial, precedida, as mais das vezes, de ação.

## 63. **Acessão: noção geral**

Considera-se *accessão* o modo de aquisição da propriedade imóvel que é precedido ou acompanhado de uma justaposição física entre bens. Assim como o fenômeno da usucapião e do registro são propriamente jurídicos, o primeiro subjetivo, isto é, dependendo estritamente do comportamento do sujeito de direitos, o outro objetivo, a *accessão* parte de um dado empírico, natural ou artificial, que é o coligamento estrutural, a junção de bens. É a partir deste dado objetivo que se constrói a realidade jurídica da *accessão*.

A *accessão* consiste, portanto, em modo de aquisição da propriedade imóvel pela justaposição de elementos naturais desencadeada naturalmente ou causada pela atuação do homem a qual, propiciando alterações na estrutura do bem, altera a distribuição da titularidade dos direitos. Esta, ocorrendo no plano do direito das coisas, implica em certos casos, mudanças também no plano do direito das obrigações, alterando as situações jurídicas de crédito e débito. Existem espécies de *accessão*, na tentativa de abarcar os diferentes fenômenos que se subsumem a este conceito. Sua importância principal, na atividade do profissional do direito, encontra-se no campo do direito agrário e do direito processual, para apurar valores devidos em ações reais.

Distingue-se da *benfeitoria*, pois a *accessão* é formada por junção de objetos distintos e pré-existentes, enquanto aquela resulta de uma melhoria, de um aperfeiçoamento introduzido em coisa já existente. Difere também do fruto, pois resulta de força extrínseca aos bens justapostos, não havendo periodicidade necessária em sua ocorrência, elementos que caracterizam aquele conceito.

As espécies de *accessão* no direito brasileiro são cinco. Existe a *accessão* que ocorre por formação de ilhas, aluvião, álveo abandonado, avulsão e por plantações e construções. A primeira pressupõe o surgimento de uma porção de terra passível de receber o qualificativo. Já a aluvião depende do depósito de sedimentos. O abandono de álveo é o fenômeno pelo qual existe a alteração do curso do rio mediante a exposição do leito outrora recoberto. A avulsão pressupõe um deslocamento de terra por força natural. Já a *accessão* por plantações e construções depende de ação humana que desempenhe uma destas atividades.

### 63.1 *Noção de rio público e particular*

A acessão que envolve rios, como é o caso das três primeiras modalidades só se procede em rios particulares. Isto porque estamos no campo do direito privado e também por conta do princípio que impede a alteração de titularidade dominial de bens públicos. Para tanto, é necessário saber o que caracteriza um rio como público ou particular. A definição de água particular é feita por exclusão, no Código de Águas, D 24.643/1934 8.º: “São particulares as nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não estiverem classificadas entre as águas comuns de todos, as águas públicas ou as águas comuns”.

Daí que seja necessário saber primeiro quais são as águas não navegáveis, para depois, determinarem-se quais são as águas navegáveis. O primeiro critério é a perenidade das águas, isto é, não são públicas as águas intermitentes ou temporárias (D 24.643/1934 3.º). As águas públicas são os mares territoriais, nos mesmos incluídos os golfos, baías, enseadas e portos, as correntes, canais, lagos e lagoas navegáveis ou fluviáveis, as correntes formadas por estas águas, as fontes e reservatórios públicos, as nascentes, quando forem de tal modo consideráveis que, por si só, constituam cabeça de rio, os braços de quaisquer correntes públicas, desde que os mesmos influam na navegabilidade ou fluviabilidade D 24.643/1934 2.º.

Os lagos que se compreendam em um só prédio particular e sejam por ele exclusivamente cercados, quando não sejam alimentados por alguma corrente de uso comum são considerados particulares.

Também são públicas as águas situadas em terrenos de domínio público, desde que não sejam comuns (D 24.643/1934 6.º).

Por fim, também não são particulares as águas chamadas comuns. Nos termos do D 24.643/1934 7.º, “são comuns as correntes não navegáveis ou fluviáveis e de que essas não se façam”.

### 63.2 *Formação de ilhas*

Segundo o CC. 1.249 *caput*, a aquisição da propriedade na formação de ilhas se dá a favor do proprietário do terreno ribeirinho fronteiro. Para tanto, deve-se identificar a frente do terreno em relação à ilha, de acordo com três critérios, que tomam como referencial a linha que divide o rio ao meio.

As ilhas que se formam no meio do rio são consideradas como acedidas aos terrenos de ambas as margens, na proporção das testadas de cada um deles. Isto até a linha que divide o álveo do rio em duas partes iguais. Já as que se formam entre esta linha e uma das margens são consideradas como acedidas ao terreno ribeirinho que faça fronteira para o lado em que se formou a ilha. Por fim, as ilhas que se formarem pelo desdobramento de braço do rio continuam a pertencer ao proprietário do terreno que serviu de base para a sua formação.

### 63.3 *Abandono do álveo*

O abandono do álveo consiste na modalidade de acessão em que um rio descobre o leito normalmente coberto. Neste caso, existe a aquisição do álveo descoberto para

o proprietário do terreno ribeirinho, considerando-se que se prolonga até a metade do leito anterior. Não se defere indenização ao proprietário do terreno à custa do que se deu o abandono do álveo e que passou a receber as águas (CC 1.252).

#### 63.4 Aluvião

A aluvião consiste na espécie de acessão em que sedimentos de rios lentamente se depositam à margem de um terreno, unindo-se à propriedade já existente. Neste caso, ocorre a aquisição da propriedade a favor do beneficiário do depósito, sem qualquer direito à indenização (CC 1.250). Na hipótese de o fenômeno se dar à frente de prédios de donos diversos, divide-se entre eles na proporção das testadas sobre a margem primitiva (CC 1.250 parágrafo único).

Alguns autores tratam também da aluvião imprópria, que seria a formada pelo fato de o leito do rio se descobrir. Não tratamos do tema por entender que a aluvião imprópria é espécie de abandono do álveo.

#### 63.5 Avulsão

Avulsão consiste na forma de aquisição da propriedade imóvel desencadeada pelo fato de porção de terra, por força natural e violenta, se deslocar de prédio e juntar-se a outro. Este deslocamento denomina-se avulsão.

Entretanto, para se operar o efeito aquisitivo é necessário o transcurso de um ano sem que haja reivindicação do terreno pelo proprietário do mesmo. Mediante o pagamento de uma indenização (CC 1.251 *caput*), aquele que recebeu a porção de terra adquire a propriedade. Havendo no período de um ano reclamação da devolução, esta deverá ser procedida.

Caso o proprietário do terreno que recebeu a porção de terra avulsa se recuse ao pagamento da indenização, a qual tem por escopo evitar o enriquecimento sem causa, deverá concordar a que o outro proprietário proceda à remoção da porção de terra (CC 1.251 parágrafo único).

#### 63.6 Plantações e construções

A última modalidade de acessão é aquela que ocorre por plantações e construções. Em primeiro lugar, cumpre ressaltar que o CC 1.253 estabelece uma regra muito importante, segundo a qual dada uma construção ou plantação feita em um prédio, a presunção é de que foi feita pelo proprietário e a sua custa. Trata-se de presunção relativa, a qual admite, portanto, prova em sentido contrário.

##### 63.6.1 Plantações e construções em geral

No caso de plantações e construções, surgem problemas referentes a acessão quando o proprietário dos materiais ou quem desempenha a atividade é sujeito distinto do proprietário do terreno. Fora destes casos, ocorre acessão naturalmente, beneficiando o proprietário e não gerando qualquer direito de indenização.

O primeiro caso vem regulado pelo CC 1.254. Havendo sementeira, plantação ou edificação em terreno próprio com material alheio, existe a aquisição da propriedade dos bens, mas dever de indenizar a sua perda, para evitar o enriquecimento injustificado. Além dessa responsabilidade mínima, a qual não depende de culpa, acresce a responsabilidade por indenizar perdas e danos se o plantador ou construtor agiu de má-fé. Neste caso, o CC não apura a boa ou má-fé do dono dos materiais, pois, ao fim das contas, ela é irrelevante de modo geral, pois objetivamente se configurou uma perda patrimonial.

Na hipótese de a situação se inverter, sendo um sujeito de direitos a desempenhar a atividade em terreno alheio, a regra é que perde os bens, tendo direito de indenização se procedeu de boa-fé (CC 1.255). Entretanto, se a obra ou plantação tiver valor consideravelmente maior que o valor do terreno, somada à boa-fé do executor da acessão, ocorre a aquisição da propriedade a seu favor, devendo indenizar valor fixado judicialmente na hipótese de não haver acordo (CC 1.255 parágrafo único).

Ainda que haja má-fé de ambas as partes, o proprietário adquire os bens, devendo ressarcir as acessões. Isto porque, nada obstante a má-fé dos dois sujeitos de direito, não deferir o direito de indenização (na verdade uma pretensão restitutória) seria implicar, necessariamente, uma situação de enriquecimento injustificado (CC 1.256).

Existe a presunção de que o proprietário do terreno está de má-fé quando o trabalho é feito em sua presença e sem impugnação (CC 1.256 parágrafo único).

O mesmo regime segue na hipótese de o material não ser do sujeito que os utiliza, suposta a boa-fé de quem o faz. Neste caso, entretanto, o proprietário dos bens empregados na acessão pode cobrar a indenização por eles diretamente do proprietário quando não puder haver a quantia do plantador ou construtor (CC 1.257).

### 63.6.2 *Construções com invasão*

Existe a possibilidade, principalmente em áreas em que as divisas entre os terrenos não estão bem marcadas, de se construir invadindo parcialmente terreno alheio. O CC 1.258-1.259 veio estabelecer algumas regras de resolução das questões surgidas a propósito deste tema.

Distingue o regramento jurídico conforme o tamanho e proporção da área invadida. Se for de até cinco por cento, atribui-se um regime; acima deste valor, outro regime.

Na primeira hipótese, havendo a invasão, o construtor adquire a propriedade do terreno invadido, se o valor da construção for superior ao da parte. Para tanto, deve ter boa-fé e indenizar o valor da área e a desvalorização da área remanescente pela perda daquele trecho.

Caso esteja de má-fé, pagando em décuplo as perdas e danos, adquire a propriedade se, além da construção ter maior valor, não puder ser demolida a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Havendo uma construção que supere, na invasão, cinco por cento (a vigésima parte) do terreno alheio, ocorre a aquisição do proprietário de boa-fé mediante paga-

mento da indenização do valor que a invasão acresce à construção, mais a área perdida e desvalorização do remanescente. Caso esteja de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos que, no caso, são devidas em dobro.

#### 64. O direito hereditário

Outra forma de se adquirir a propriedade imobiliária é o direito hereditário. Antes do sistema do CC, havia expressa menção a esta modalidade aquisitiva no CC/1916 530 IV. No novo sistema, esta modalidade se infere do CC 1.784. A aquisição pelo direito hereditário é derivada e universal, operando-se por intermédio de um condomínio, denominado de condomínio hereditário.

#### 65. Condomínio hereditário e *saisine*

Afirma o CC 1.784 que “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Esta imediatidade da transmissão, que opera *in totum* é o que caracteriza o sistema da *saisine*, que numa tradução literal significa posse.

Com a sucessão, a herança forma uma universalidade de direito, análoga ao patrimônio. As universalidades de direito constituem um complexo de posições jurídicas ativas e passivas dotadas de valor econômico e pertencentes a um mesmo titular. Esta universalidade é o que se transmite, com a morte do *de cuius*, como um todo, para os herdeiros, indistintamente. A partilha determinará o quinhão e o bem atribuído eventualmente como legado a cada um. A aquisição é universal em comunhão.

Trata-se de uma espécie de compartilhamento de posições jurídicas que, no momento inicial, passam a integrar, indistintamente, o patrimônio de todos os herdeiros, os quais podem, deste modo, mediante os remédios próprios, defender de terceiros seus interesses. Poderão, assim, quer ajuizar remédios reais, como a ação de petição de herança do CC 1.824, quer outros remédios, como as ações possessórias.

O direito hereditário opera a transferência como um todo do patrimônio do falecido (*de cuius*) a modo de comunhão. Todos os direitos e deveres pertencentes ao sucedente, no momento da morte, reúnem-se em um patrimônio especialíssimo denominado comunhão hereditária; é sobre essa massa de bens que se opera a transferência dos direitos reais. Para a sua formação contribuem a totalidade das situações jurídicas subjetivas de um titular.

O instituto mais apropriado para explicar o direito hereditário como modo de transferência da propriedade é a *saisine*. Herdada do direito franco, ela significa que o poder sobre os bens se transmite como um todo, do falecido, aos herdeiros, sem intermediários. Literalmente, significa posse, tendo explicação cultural na necessidade de evitar que as transferências patrimoniais das glebas fossem excessivamente tributadas e taxadas. Essa transferência, em si, é instantânea e legal. Eventuais disposições de última vontade, como o testamento, apenas operam como fator de eficácia para determinar quinhões ou individualizar os bens, eficácia que só alcança seu fim com a partilha.

Para proteger a herança como bem existem remédios reais, quer ordinários, como as ações possessórias, quer extraordinários, como a ação de petição de herança.