



# **MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo  
Departamento de Direito Civil  
Professor Associado 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 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**

# Formação de Ilhas

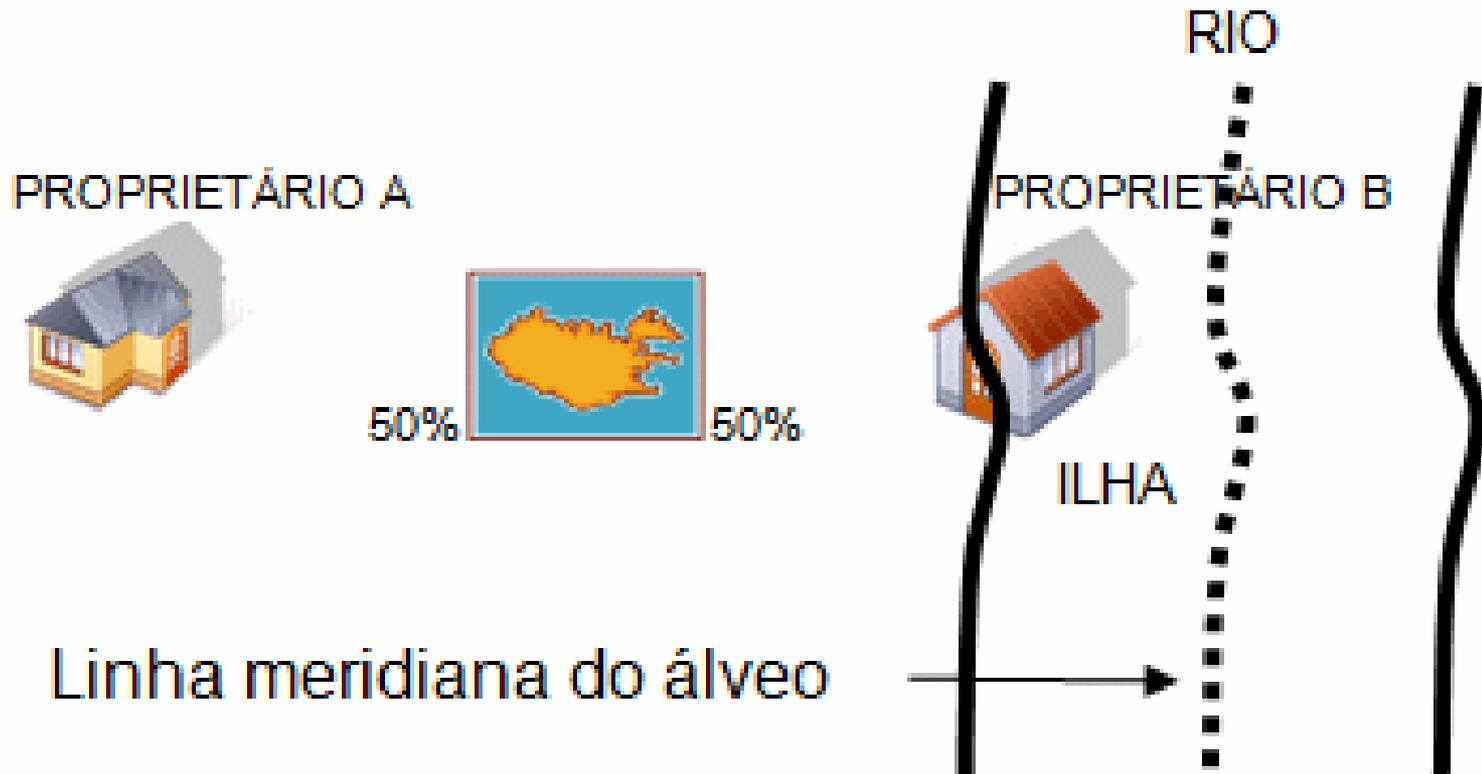
## Subseção I - Das Ilhas

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

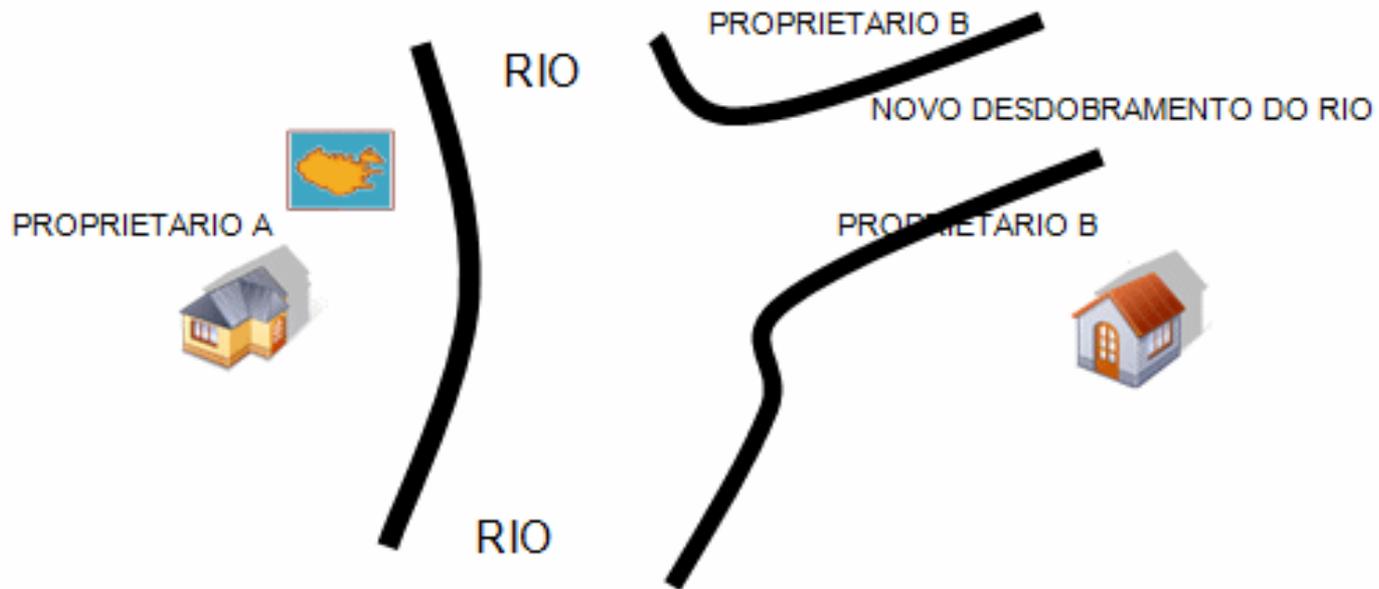
## Subseção I - Das Ilhas

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

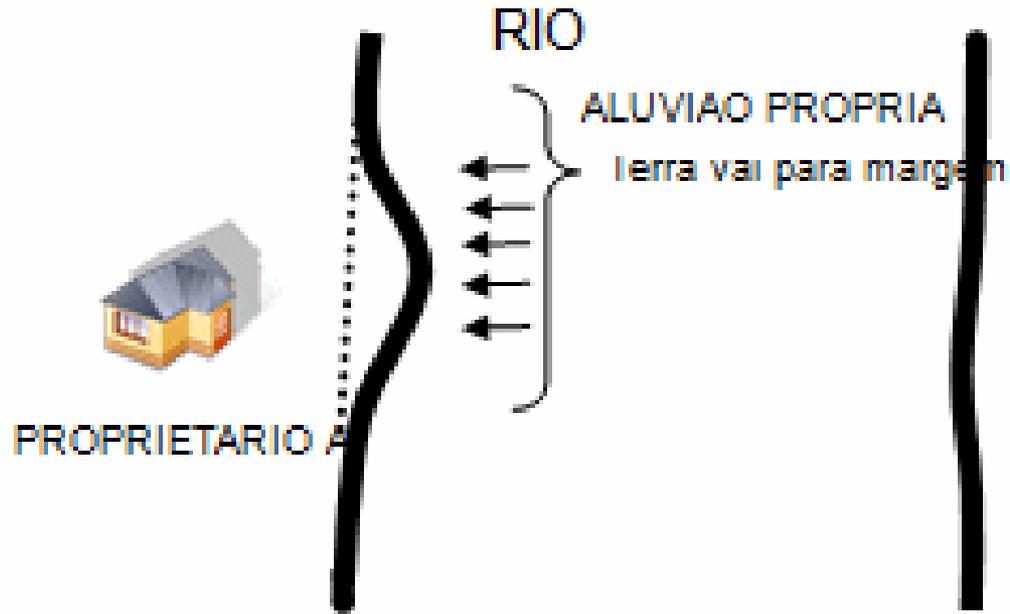
## Subseção II - Da Aluvião

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 (Aluvião Imprópria), 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.

# Aluvião Própria

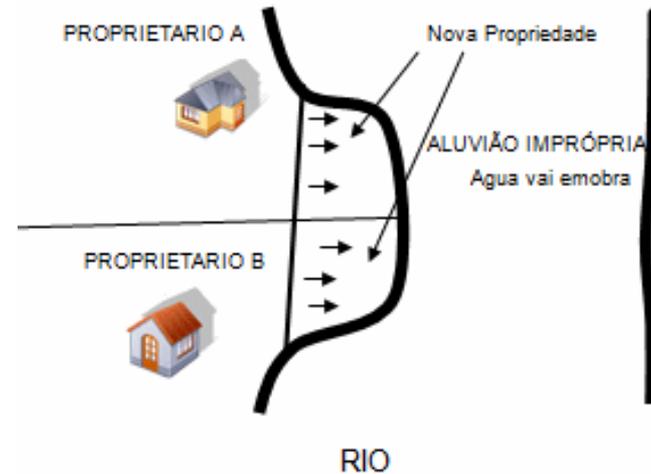
(imagens – texto *Aquisição da propriedade pela acessão* – Leonardo Gomes de Aquino – baseado em Maria Helena Diniz, José Fernando Simão e Flávio Tartuce)



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 (Aluvião Imprópria)., pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização

# 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**

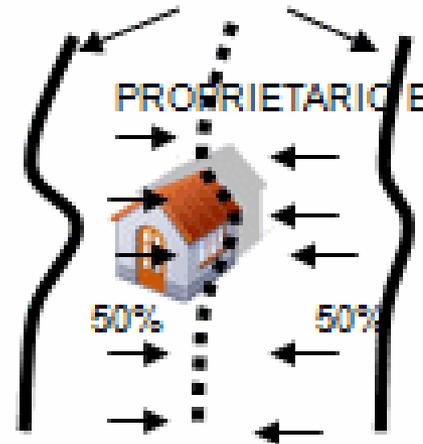
# Abandono de Álveo

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

PROPRIETARIO A

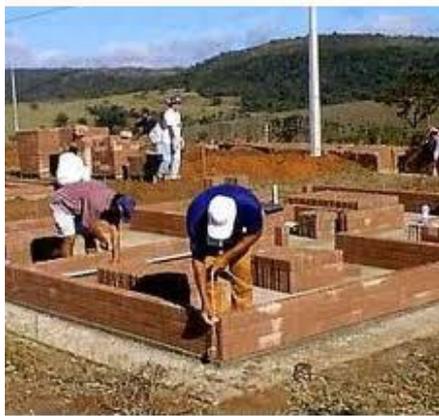


MARGEM ANTERIOR



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.

INDENIZAÇÃO PELA  
ÁREA PERDIDA E  
PELA  
DESVALORIZAÇÃO  
DA ÁREA  
REMANESCENTE

**A C Ó R D ã O E M E N T A:** APELAÇÃO CÍVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONSTRUÇÃO QUE INVADE SOLO ALHEIO - COMPROVADA A BOA-FÉ DO CONSTRUTOR - ART. 1.258, CAPUT, CC - OBRIGAÇÃO CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS - INDENIZAÇÃO PELA ÁREA PERDIDA E PELA DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE - LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO - RECURSO PROVIDO. 1. O **artigo 1258** do Código Civil dispõe que “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”. 2. No caso em comento, trata-se de fato incontroverso a invasão do terreno do autor, ora apelado, pela construtora apelante em 2,1 m<sup>2</sup>, metragem conferida por ambas as partes. Contudo, ao contrário do entendimento encampado pelo Magistrado Singular não há nos autos elementos conclusivos acerca da má-fé da construtora na referida invasão de solo alheio. 3. Isto porque, analisando detidamente as provas carreadas aos autos verifica-se que a construção empreendida pela apelante se deu nos termos da execução e com autorização do Município de Vitória, encarregado de fiscalizar a legalidade da mesma. 4. Outrossim, deve-se considerar inicialmente que a área invadida possui metragem irrisória, mesmo se considerado a área total do imóvel de propriedade do apelante, equivalente a 378 m<sup>2</sup>, bem como perto da área construída do empreendimento da apelante, tendo sido constatada mais de um ano após iniciada a obra (maio de 2004), quando já terminada toda a construção da fundação do edifício, bem como erguido todos os seus andares, sendo, pois, inviável a demolição do muro inicialmente pretendida pelo autor, ora apelado. 5. Destarte, impõe-se a conversão da obrigação em perdas e danos, considerando-se o disposto no caput do artigo 1258 do Código Civil, que assegura ao construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido e a indenização ao dono do terreno invadido, pagando-lhe o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente. 6. O valor das perdas e danos deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença por arbitramentos (art. 475-D, CPC), pois conforme asseverado pelo Magistrado Singular não há nos autos elementos que apontem o valor do metro quadrado do local. 7. Recurso conhecido e provido. VISTOS, relatados e discutidos, estes autos em que estão as partes acima indicadas. ACORDA a Egrégia Segunda Câmara Cível, na conformidade da ata e notas taquigráficas que integram este julgado, à unanimidade de votos, conhecer do recurso e provê-lo, nos termos do voto proferido pelo E. Relator. Vitória (ES), 08 de abril de 2014. DES. PRESIDENTE DES. RELATOR



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado  
do Espírito Santo

# 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

**Construção realizada parcialmente em solo próprio e parte em solo alheio**

**TJMG - Apelação Cível 1.0145.11.029028-8/001, Relator (a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/11/2016, publicação da sumula em 16/11/2016**

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - INVASÃO DE PARTE DE TERRENO LINDEIRO - REALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES - ACESSÃO DO SOLO INVADIDO - INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS.**

- O regime da acessão, em caso de construção realizada parcialmente em solo próprio e parte em solo alheio, determina que, excedendo a invasão à vigésima parte do imóvel de outrem e verificada a boa-fé do construtor, este responde por perdas e danos, devendo reparar os prejuízos apurados (Código Civil - **art. 1.259**).
- A indenização por depreciação da área remanescente pressupõe a existência de prova da ocorrência de limitação imposta ao uso do imóvel e da efetiva desvalorização econômica do bem.
- São passíveis de reparação os danos efetivos e inequívocos, e não os possíveis ou imaginários.
- A mera probabilidade da ocorrência de prejuízo adicional ao verificado no processo não autoriza a ampliação do dever de indenizar, pois, na interpretação das previsões dos arts. 186, 402, 403 e 927, do Código Civil, afasta-se o *damnum remotum*.



# Construções e Plantações

## Subseção V - Das Construções e Plantações

Art. 1.255. (...)

Parágrafo único. Se a construção ou a plantaçoão **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. 1.259. 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**

**Construção realizada parcialmente em solo próprio e parte em solo alheio**

**TJ-SP - AC: 10046007520178260576 SP 1004600-75.2017.8.26.0576, Relator: Gilberto dos Santos, Data de Julgamento: 13/04/2020, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2020**

**AÇÃO POSSESSÓRIA. Construção de prédio comercial em lote vizinho. Invasão de parte de área pertencente às autoras. Construção da ré já concluída. Demolição que acarretaria prejuízo acentuado. Substituição da reintegração de posse pela indenização da área invadida, bem como eventual desvalorização da área remanescente do autor. Solução preconizada pelos artigos 1.255, par. ún. e 1.259 do Código Civil/2002 e que reflete os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, que hoje se elevam como verdadeiro direito fundamental, na medida em que no Estado de Direito não se pode tolerar o excesso. Recursos não providos.**

**A invasão de área de terreno vizinho, com a construção concluída de prédios que superam consideravelmente o valor do terreno deve ser resolvida com a indenização e não com a reintegração e/ou demolição, alternativa mais onerosa e desproporcionalmente superior ao prejuízo sofrido pelo titular da área invadida, portanto reputando-se solução iníqua.**



# Usucapião de bem imóvel (próxima aula)

# Muito obrigado

**Antonio Carlos Morato**

