

1. DIREITOS DAS COISAS - INTRODUÇÃO.

- Relação direta das pessoas com os bens, ou seja, conjunto de normas e institutos jurídicos que norteiam a superação de conflitos de interesses, relacionados, em última instância ao aproveitamento, pelos seres humanos, dos bens que são por eles considerados valiosos.
- No direito das coisas o ser humano e o bem estão juridicamente vinculados.
- Características:
 - DIREITO ABSOLUTO: O direito real é oponível “erga omnes” (inclusive contra o Estado)
 - DIREITO TÍPICO: Só existem os direitos expressamente previstos na lei (não cabe às partes criar novo direito real, apenas utilizar o que está previsto na lei).
 - ADERÊNCIA À COISA: o direito recai sobre a coisa, acompanha a coisa, não importa quem é a pessoa, o relevante é o próprio bem.
- Classificação:
 - Direito Real Sobre Coisa Própria: normalmente é a propriedade, embora haja outras classificações doutrinárias.
 - Direito Real sobre coisa Alheia: todo direito real que não seja direito de propriedade.

2. DIREITOS REAIS - PROPRIEDADE.

- A sociedade capitalista existe em razão do direito de propriedade. Ao longo da história é possível citar diversos fatos e acontecimentos que remetem à propriedade, como as revoluções industrial e francesa, e até mesmo o celibato da igreja católica (que surgiu para evitar a divisão da propriedade dos padres).

→ *Disposições Preliminares*

- **Art. 1.228.** *O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*
- **§ 1º** *O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.*
- **§ 2º** *São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.*
- **§ 3º** *O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.*
- **§ 4º** *O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.*
- **§ 5º** *No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.*
- A propriedade inclui quatro direitos: usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem a possua injustamente.
- É preciso verificar, em relação à propriedade: classificações, formas de aquisição, perda, condomínio, direito de vizinhança, direito real sobre coisa alheia e direito real de garantia.
- **Conceito:** É o direito máximo ou expressão máxima do poder que a pessoa pode ter sobre um bem e que, respeitadas as limitações legais, confere ao seu titular os direitos de usar, gozar, dispor e reivindicar.

- **Direito de Usar:** usar é desfrutar dos proveitos diretamente proporcionados pelo bem, ou seja, estar com o bem e poder valer-se dos benefícios inerentes a ele. Esse direito fica vinculado a duas outras idéias: Função Social (dar a coisa destinação que atenda ao interesse da coletividade); Abuso de direito.
- **Direito de Gozar:** gozar tem a mesma idéia do termo fruir, revela-se na possibilidade de poder explorar economicamente o bem e dele auferir renda ou lucro (possibilidade de extrair frutos da coisa).
- **Direito de Dispor:** possibilidade ou poder de conferir ao bem a destinação que melhor lhe aprouver. A disposição pode ser material (fazer fisicamente o que quiser com o bem) ou jurídica (possibilidade de alienar, doar, etc).
- **Direito de Reivindicar:** trata-se do direito de seqüela, é o poder do proprietário de exigir o seu bem de quem quer que o tenha de forma indevida ou injusta.
- **CLASSIFICAÇÃO:**
- Quanto ao Objeto:
 - Propriedade corpórea: tem existência material, física, o objeto é tangível.
 - Propriedade incorpórea: o objeto não tem materialidade.
- Quanto à mobilidade do Objeto:
 - Propriedade imobiliária: recai sobre os bens imóveis.
 - Propriedade mobiliária: recai sobre bens móveis.
- Quanto à extensão:
 - Propriedade plena: não foi objeto de nenhuma limitação por parte do seu detentor.
 - Propriedade restrita: é aquela que encontra limites quanto ao exercício dos seus direitos face a negócio jurídico realizado pelo seu titular.
- Quanto aos seus titulares:
 - Propriedade Singular: só há um proprietário.
 - Propriedade Coletiva: há mais de um proprietário (condomínio)
- Quanto à existência no tempo:
 - Propriedade perpétua: o proprietário terá a propriedade enquanto ele quiser, a menos que haja uma decisão jurídica ou administrativa.
 - Propriedade resolúvel: é a modalidade de propriedade em que o seu término poderá ocorrer independente de manifestação direta de seu titular. (Ex. retrovenda, cláusula de reversão na doação.)
- Art. 1359, CC: No implemento de uma condição ou termo que resolva a propriedade, também são resolvidos os direitos reais e o novo proprietário (que recebe a propriedade) pode pedi-lo de volta.
- Art. 1360, CC: Se o contrato se resolve por causa que não seja termo ou condição (ingratidão na doação por exemplo) o possuidor se torna proprietário da coisa e o beneficiário da coisa poderá pedir indenização ao que "perdeu" a coisa. – O legislador menciona a possibilidade de pedir a coisa, mas essa é uma impropriedade técnica, já que a primeira parte do artigo diz justamente o oposto.
- **LIMITAÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE:**
- **Limitações Legais:**
 - Entre as limitações legais uma das principais é o atendimento da função social da propriedade (art. 5º XXII e XXIII e 170, I e III da CF; art 1228, CC);
 - também há a desapropriação (ato em que o sujeito detentor da propriedade se vê compelido a compulsoriamente transferir sua propriedade para o Estado em razão do interesse público e mediante prévia indenização);
 - requisição (que gera o mero uso temporário da coisa por parte do Estado, que precisa dela para combater ou prevenir dano iminente);
 - além disso há as limitações administrativas (normas de caráter geral que não geram indenização e restringem o direito de propriedade);
 - o direito de vizinhança (sendo vinhos os terrenos contíguos);
 - Por fim também existe a coibição do abuso de direito.

- **Limitações Negociais:** Nascem da manifestação de vontade
 - Limitação real: é a imposição espontânea por parte do titular do direito criando um direito real (direito sobre um bem)
 - Limitações convencionais: são negócios jurídicos bilaterais que criam uma obrigação.
 - Limitações-encargos: é a imposição de restrição ao direito de propriedade decorrente de ato do titular anterior deste direito, em contratos gratuitos (ex. cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade).
- **Art. 1.229.** *A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.*
- **Art. 1.230.** *A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.*
- **Parágrafo único.** *O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.*
- **Art. 1.231.** *A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.*
- **Art. 1.232.** *Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.*

3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - INTRODUÇÃO.

- A aquisição é meio pelo qual alguém se torna detentor do direito de propriedade.
- CLASSIFICAÇÃO:
 - Quanto à natureza da coisa: Pode ser mobiliária ou imobiliária
 - Quanto ao fundamento do título: pode ser por meio de um negócio jurídico ou de um fato jurídico.
 - Quanto à filiação:
 - Originária: se da sem que o antigo proprietário tenha praticado qualquer ato objetivando a transferência (a propriedade é adquirida sem vícios).
 - Derivada: se da ante a atuação do antigo proprietário, isto é, mediante a sua participação direta (a propriedade é transferida com os seus vícios, já que só é possível transferir os direitos que se possui).
 - Quanto à amplitude:
 - A título singular: a transferência é de um ou mais objetos individualizados.
 - A título universal: a transferência é de um patrimônio como um todo, incluindo ativos e passivos.
 - Quanto à onerosidade: pode ser onerosa ou gratuita.

4. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL - USUCAPIÃO.

- Trata-se da aquisição de propriedade em decorrência de um exercício reiterado da posse.
- Pretende atender à função social do imóvel. Deste modo, o imóvel passa a pertencer à pessoa que está dando uma utilidade/finalidade ao bem.
- Pode ser vista como uma pena ao proprietário negligente.
- A ação de usucapião é de natureza declaratória (art. 4, CPC)
- A partir do prazo a usucapião é direito adquirido.
- Direito adquirido é aquele que já compõe o acervo patrimonial face à plena atenção de todos os requisitos exigidos pela lei.
- Trata-se de uma forma ORIGINÁRIA de aquisição da propriedade.

- Objeto: Não podem ser usucapidos os bens públicos e os bens fora do comércio.
- Sujeitos:
 - Usucapiente: aquele que deseja virar proprietário por meio da usucapião.
 - Usucapido: aquele que perde a propriedade.
 - *No processo há litisconsórcio necessário: da pessoa na qual a propriedade está em nome, todas as pessoas de terrenos vizinhos, a União, o Estado, o Município.
- Tipo de posse (a posse "ad usucapionem" deve obedecer):
- Continuidade: inexistência de interrupção da posse (a única exceção é a accessio possessiones)
- Inexistência de oposição: a posse deve ser pacífica.
- Intenção de dono do possuidor (animus domini)

- A posse de má fé pode ser clandestina, violenta ou precária. Nas primeiras a posse é obtida às escondidas (de forma sub-reptícia); na violenta é obtida mediante uso da força; na precária é obtida mediante um abuso de confiança. A partir do momento em que essas situações cessam passa-se a contar o prazo.

→ **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.*

→ **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.*

➤ **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA**

- Prazo: 15 anos
- Prazo Especial: 10 anos – Deve dar função social ao bem
- Requisitos Gerais: Continuidade; Inexistência de Oposição; Animus Domini.

→ **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.*

→ **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.*

→ **§ 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.*

➤ **USUCAPIÃO ESPECIAL OU CONSTITUCIONAL**

- Prazo: 5 anos.
- Requisitos Gerais: Continuidade; Inexistência de Oposição; Animus Domini.
- Requisitos Especiais:
 - Não possuir outro bem imóvel em seu nome.
 - Dar função social à propriedade.
- Requisitos Específicos:
 - Usucapião Rural (pró-labore) – terreno de no máximo 50 hectares.
 - Usucapião Urbana (pró-misero) – terreno de no máximo 250m². (Lei 10.257/01, 9º).
- * Para definir o que é rural e o que é urbano as vezes é necessário buscar a lei municipal.
- * A lei NÃO pede que haja boa-fé ou justo-título para essa modalidade.

- **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.*
- **Art. 1.242.** *Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*
- **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.*
- **USUCAPIÃO ORDINÁRIA**
 - Prazo: 10 anos
 - Prazo Especial: 5 anos – elemento econômico, título oneroso.
 - Requisitos Gerais: Continuidade; Inexistência de Oposição; Animus Domini.
 - Requisitos Especiais: Boa-fé e Justo Título.
 - * Justo título é aquele que seria hábil para transmitir a propriedade caso não houvesse vício na transmissão.
- **USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA (Lei. 10257/01):**
 - Prazo: 5 anos
 - Requisitos Gerais: Continuidade; Inexistência de Oposição; Animus Domini.
 - Requisitos Especiais:
 - Não possuir outro bem imóvel em seu nome.
 - Área de mais de 250m² (urbana)
 - Pessoas de baixa renda sem que se possa determinar a porção ocupada por cada família (vários grupos no mesmo espaço)
 - Trata-se de um caso de litisconsórcio necessário.
- **USUCAPIÃO INDÍGENA:**
 - Prazo: 10 anos
 - Requisitos Gerais: Continuidade; Inexistência de Oposição; Animus Domini.
 - Requisitos Especiais: Área de no máximo 50 hectares (rural e particular).
- **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.*
- **Acessio Possessiones ou Acessio Temporis:**
 - (junção de posses e junção de tempos)
 - Trata-se da possibilidade de domar várias posses para diminuir o prazo, isto é, somar as pessoas de pessoas distintas que se deram de forma sucessiva a fim de viabilizar a usucapião ante a realização de uma transmissão da posse realizada pelo possuidor anterior.
- **Art. 1.244.** *Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.*
- As mesmas causas que geram as interrupções e suspensões da prescrição também o fazem na usucapião.
 - Ora, em ambos os casos o decurso do tempo causa um efeito.
 - Na prescrição há a extinção da pretensão – prescrição extintiva.
 - Na usucapião há uma prescrição aquisitiva.

Das Causas que Impedem ou Suspendem a Prescrição

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.

Art. 200. Quando a ação se originar de fato que deva ser apurado no juízo criminal, não correrá a prescrição antes da respectiva sentença definitiva.

Art. 201. Suspensa a prescrição em favor de um dos credores solidários, só aproveitam os outros se a obrigação for indivisível.

Das Causas que Interrompem a Prescrição

Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

- I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
- II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
- III - por protesto cambial;
- IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
- V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;
- VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.

Art. 203. A prescrição pode ser interrompida por qualquer interessado.

Art. 204. A interrupção da prescrição por um credor não aproveita aos outros; semelhantemente, a interrupção operada contra o co-devedor, ou seu herdeiro, não prejudica aos demais coobrigados.

§ 1º A interrupção por um dos credores solidários aproveita aos outros; assim como a interrupção efetuada contra o devedor solidário envolve os demais e seus herdeiros.

§ 2º A interrupção operada contra um dos herdeiros do devedor solidário não prejudica os outros herdeiros ou devedores, senão quando se trate de obrigações e direitos indivisíveis.

§ 3º A interrupção produzida contra o principal devedor prejudica o fiador.

5. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL – 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.*
- **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.*
- **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.*

- Nos casos de transferência da propriedade imóvel a transferência só se transmite com o registro.
- Nos casos de compra e venda em que o vendedor se recusa a fazer o registro, o juiz pode utilizar as astreintes ou adjudicação compulsória.
- Nesses casos só será proprietária a pessoa que consta no registro de imóveis, independente da data do contrato.

6. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL – ACESSÃO.

→ **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.

- A acessão tem a idéia de agregamento, a união ou incorporação de algo ao bem imóvel.

→ **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 sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiros 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 fronteiros desse mesmo lado;
- **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:**

- O rio, caso seja navegável, pertence ao Estado, caso não seja navegável pertence ao proprietário do terreno ribeirinho.
 - Aparecendo uma olha no meio do rio, se for exatamente no meio e havendo um proprietário para cada lado do rio, cada um ficará com metade da olha na medida da extensão de seu terreno.
 - Quando uma terra é alagada (novo braço do rio) e desse alagamento resulta a formação de uma ilha, a ilha pertence ao dono do terreno.
- **Art. 1.250.** *Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos 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.*

➤ **ALUVIÃO:**

- Trata-se do acréscimo sucessivo e imperceptível de terra em razão do depósito de detritos e sedimentos às margens do rio.
- A aluvião acontece ao longo do tempo e o novo pedaço de terra pertence ao dono do terreno da margem.
- Caso a terra se forme entre dois terrenos caberá proporcionalmente a cada um de acordo com a testada.
- Alguns entendem que isso só é possível caso ocorra de forma natural; outros entendem que a formação ser natural é irrelevante para a aluvião.

→ **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.*

➤ **AVULSÃO:**

➤ É o processo natural em que há o deslocamento de terra de uma propriedade para vir a se incorporar a outra propriedade.

➤ Isso só pode ocorrer se houver um rio, pois deve haver um aumento na área do terreno e não na altura, ou seja, caso não haja aumento não há aquisição de propriedade.

➤ Para adquirir o acréscimo de terreno o dono da outra propriedade deve indenizar o dono anterior (daquele pedaço de terra). Caso durante um ano não haja reclamação da indenização também é adquirida a propriedade.

➤ Esse prazo de um ano definido no artigo é de decadência.

➤ Se o antigo dono exigir indenização e o novo dono não pagar, esse antigo dono pode remover o pedaço de terra.

→ **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.*

➤ **ALVEO ABANDONADO:**

➤ Se o rio vier a secar o terreno outrora pertencente ao leito do rio passará a pertencer aos proprietários do terreno ribeirinho.

➤ Se com o rio seco alguém vier a perder terra, terá direito a indenização apenas caso não decorra de causa natural.

→ **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.*

➤ **PLANTAÇÕES E CONSTRUÇÕES:**

➤ Pode ocorrer em três hipóteses, podendo em cada uma delas haver ou não a má-fé:

➤ 1ª hipótese: o dono do terreno não é dono do material utilizado.

➤ 2ª hipótese: o dono do material utilizado não é dono do terreno.

➤ 3ª hipótese: o sujeito não é dono do material nem do terreno.

→ **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.*

➤ **TERRENO PRÓPRIO, PRODUTO ALHEIO:**

➤ O dono do terreno vira dono do produto empregado, pois o acessório segue a sorte do principal.

➤ Se há BOA-FÉ: o dono do terreno deve indenizar pelo valor do bem empregado, pois senão ocorrerá o enriquecimento sem causa, que não é admitido pela lei.

➤ Se há MÁ-FÉ: o dono do terreno pagará o valor do bem empregado e também indenizará por perdas e danos.

➤ Se a má-fé for do dono do produto é ele que responderá por perdas e danos.

→ **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.*

➤ **TERRENO ALHEIO, PRODUTO PRÓPRIO:**

- Em regra, como o acessório segue a sorte do principal o dono do terreno vira dono do produto.
- Se há BOA-FÉ: o dono do produto recebe indenização pelo bem empregado.
- Se há MÁ-FÉ: o dono do produto perde o produto empregado em favor do dono do terreno sem direito a qualquer 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.*

- No caso do § único há uma subjetividade, pois estabelece que se houver um “grande aumento” no valor do terreno o dono do terreno pode perder o terreno em favor do dono do produto que agiu de boa-fé (mediante indenização).

→ **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.*

- Se os dois estiverem de má-fé o dono do imóvel vira dono do produto, mas tem que indenizar.

→ **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.*

➤ **TERRENO ALHEIO, PRODUTO ALHEIO:**

- O dono do terreno vira proprietário do produto.
- Se há boa-fé o dono do terreno indeniza pelo valor dos bens empregados.
- Se há má-fé não há necessidade de indenização.

→ **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.*

→ **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 abrangem 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.*

➤ **CONSTRUÇÕES INVASORAS:**

- Trata-se de situações nas quais a construção em si é realizada em terreno próprio, mas parte da construção invade terreno alheio. A consequência dependerá do tamanho da invasão e da existência de boa fé.

	BOA-FÉ	MÁ-FÉ
Terreno menor do que 1/20 do terreno invadido	1. Se o valor da construção exceder o valor do terreno invadido. 2. O Construtor adquire propriedade da parte invadida. 3. Pagamento de indenização no valor do terreno + equivalente à desvalorização do terreno invadido	1. Construção com valor superior ao da área invadida. 2. Impossibilidade de se demolir a parcela invadida sem prejuízo da parte restante. 3. Indenização no valor do terreno + desvalorização do terreno multiplicados por 10.
	BOA-FÉ	MÁ-FÉ
Terreno maior do que 1/20 do terreno invadido	1. Adquire a propriedade da área invadida. 2. Paga indenização (valor da área invadida + valor da indenização pela desvalorização + valorização do imóvel da construção)	1. Tem obrigação de demolir 2. Tem que indenizar por perdas e danos multiplicados por 2.

7. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL.

USUCAPIÃO:

- **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.*

➤ **Características:**

- A) Ter a coisa sua;
- B) Ter a posse de forma contínua;
- C) A posse exercida sem contestação.

➤ **USUCAPIÃO ORDINÁRIA:**

- Prazo: 3 anos
- Requisitos: Boa-fé e Justo Título

➤ **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA:**

- Prazo: 5 anos

- Admite-se accessio possessiones;

- As causas que suspendem e interrompem a prescrição também o fazem na usucapião.

OCUPAÇÃO

- **Art. 1.263.** *Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.*
- Forma de aquisição da propriedade decorrente do ato de tomar para si coisa sem dono;
- Possibilidades de coisas sem dono:
 - "Res Nullius" (Coisa que nunca teve dono) – Ex. Cavalos Selvagens; Peixes do Mar.
 - "Res Derelictae" (Coisa abandonada) – Coisa cujo titular demonstrou de forma clara que não quer mais ser titular desse direito.
- Não confundir coisa abandonada e coisa perdida (caso de descoberta)

ACHADO DO TESOURO

- **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.*
 - Ocorre quando é encontrada coisa VALIOSA, OCULTA, de cujo dono não se tenha notícia.
 - A coisa tem que estar enterrada, emparedada ou escondida em compartimento oculto.
 - **Conseqüências:**
 - A) TERRENO PRÓPRIO: Se achado em terreno próprio, tudo que foi encontrado pertence ao dono do terreno / descobridor.
 - B) TERRENO ALHEIO, POR ACASO: Se for achado, por acaso, em terreno alheio: 50% pertence ao dono do terreno, 50% pertence ao descobridor.
 - C) TERRENO ALHEIO, POR ORDEM ou SEM AUTORIZAÇÃO: Se achado em terreno alheio, quando procurado sem autorização ou sob ordem do proprietário: tudo pertence ao dono do terreno.
 - D) ENFITEUSE: No caso de enfiteuse, 50% vai para o descobridor e 50% para o enfiteuta.
 - **Naufrágio - Lei 7542/86:**
 - Em caso de naufrágio o dono do navio tem 5 anos para retirar as suas coisas do mar.
 - Passados 5 anos o bem vira patrimônio da União.
 - Quem acha essa coisa tem direito a 40% do achado.

TRADIÇÃO

- **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.*
 - Tradição é o ato de entrega do bem que tem por fundamento, no caso dos bens móveis, transferir a propriedade caso seja precedido por um negócio jurídico;
 - Os atos que antecedem ou precedem a entrega não transferem a propriedade.
 - **Requisitos:**
 - O negócio jurídico que precede não pode ser nulo.
 - Aquele que entregou o bem deve ser proprietário ou estar à sua ordem. Exceto:
 - Se o sujeito vier a adquirir a propriedade da coisa depois da transferência;
 - Aquisição de bem daquele que aparenta ser o dono em ato realizado em leilão ou estabelecimento comercial. (Visa enaltecere a boa-fé)
 - **Modalidades:**
 - Real: É realizada a entrega do próprio bem;
 - Simbólica: Entrega de um elemento representativo da coisa;
 - Ficta: Não há nenhuma entrega, mas mera mudança de qualificação jurídica. (o possuidor vira proprietário)

DA ESPECIFICAÇÃO

- Trata-se da aquisição de propriedade mediante a transformação de coisa móvel em espécie nova, em virtude do trabalho ou indústria do especificador, desde que não seja possível reduzi-la à condição anterior.
- Ex.: Pintar tela alheia; fazer escultura com “pedra-sabão” alheia.
- REGRA: prevalece a obra.

→ **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.*

- **A) Matéria prima parcialmente própria.**
- O especificador vira dono da coisa.
- Indenização por perdas e danos ao dono da matéria prima.
- Independe de boa-fé.

→ **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.*

- **B) Matéria prima alheia + especificador de boa-fé.**
- O especificador vira dono da coisa.
- Indenização por perdas e danos ao dono da matéria prima.

→ **§ 1º** *Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a espécie nova se obteve de má-fé, pertencerá ao dono da matéria-prima.*

- **C) Matéria prima alheia + especificador de má-fé.**
- O dono da matéria prima vira dono.
- Especificador NÃO tem direito a indenização.

→ **§ 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.*

- **D) Obra com valor superior à matéria prima**
- O especificador vira dono da coisa.
- Indenização por perdas e danos ao dono da matéria prima.
- Independe de boa-fé.

→ **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.*

- Exceto quando há má-fé sempre que houver perda surge o dever de indenizar.

DA CONFUSÃO, DA COMISSÃO (COMISTÃO) E DA ADJUNÇÃO

→ **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 (comistão) 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 (1269 a 1271).*

- Na confusão, comistão e adjunção ocorre a mistura de coisas pertencentes a pessoas distintas.
- Se a união é voluntária e de comum acordo, os donos podem definir quem vai ficar com a propriedade da mistura.
- Se não for possível separar as coisas unidas INVOLUNTARIAMENTE ou FEITA POR TERCEIRO ambos serão proprietários em condomínio.
- Se for possível considerar uma das coisas como PRINCIPAL, o dono do principal vira dono do bem e indeniza o dono do acessório.
- Se há má-fé, a outra parte pode escolher entre:
 - Ficar com o bem (pagando o que não é seu)
 - Abandonar o bem em favor do agente de má-fé e receber indenização.
- Se da união de matérias de natureza diversa resultar espécie nova, aplica-se as regras da especificação.

- **CONFUSÃO:**
- Aquisição da propriedade decorre da mistura de coisas líquidas ou liquefeitas pertencentes a pessoas distintas.
- Trata-se de coisas líquidas em que não haja perda ou perecimento pela mistura, isso mesmo, mesmo misturadas ainda tem algum valor (ex: não é relevante se há mistura de leite com azeite).
- Solução: A coisa continua pertencendo a ambos, proporcionalmente ao valor da coisa que foi misturada.

- **COMISTÃO:**
- Aquisição da propriedade decorre da mistura de coisas sólidas pertencentes a pessoas distintas, não podendo ser desfeita.
- Não pode haver perda ou perecimento da coisa em virtude da comistão.
- Solução: A coisa continua pertencendo a ambos, proporcionalmente ao valor da coisa que foi misturada.

- **ADJUNÇÃO:**
- Aquisição da propriedade decorre da sobreposição de peças pertencentes a pessoas distintas.
- Solução: A coisa continua pertencendo a ambos, proporcionalmente ao valor da coisa que foi misturada.

8. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL - DESCOBERTA.

- **Da Descoberta**
- **Art. 1.233.** *Quem quer que ache coisa alheia perdida há de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor.*
- **Parágrafo único.** *Não o conhecendo, o descobridor fará por encontrá-lo, e, se não o encontrar, entregará a coisa achada à autoridade competente.*

- Descoberta é achar coisa alheia perdida.
- O pensamento principal da não é a aquisição da propriedade;
- O dever inicial da pessoa é procurar o proprietário e em seguida entregar à autoridade competente.
- A lei garante ao descobridor o direito de uma recompensa,

- **Art. 1.234.** *Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor, e à indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la.*
- **Parágrafo único.** *Na determinação do montante da recompensa, considerar-se-á o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos.*
- **Art. 1.235.** *O descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.*
- **Recompensa:**
- Valor mínimo de 5% sobre o valor do bem.
 - O descobridor pode pedir que o juiz fixe valor maior.
 - A recompensa não inclui as despesas com a conservação do bem, pois isso será pago separadamente.
- **Art. 1.236.** *A autoridade competente dará conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação, somente expedindo editais se o seu valor os comportar.*
- **Publicação:**
- A autoridade competente tem a obrigação de fazer publicação na imprensa sobre o achado (até mesmo por edital se valor for considerável).
- **Art. 1.237.** *Decorridos sessenta dias da divulgação da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.*
- **Parágrafo único.** *Sendo de diminuto valor, poderá o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.*
- **Aquisição da Propriedade:**
- Se após a publicação, passados 60 dias, ninguém comparecer ou comprovar a titularidade do bem, ele passa a domínio do município, que levará a leilão para pagar as despesas.
 - Se a coisa for de menor valor, o município pode abdicar desse direito em favor do descobridor.

USUCAPIÃO IMOBILIÁRIO

REQUISITOS	ORDINÁRIA	EXTRAORDINÁRIA	CONSTITUCIONAL	COLETIVA	INDIGENA
PRAZO	10 anos	15 anos	5 anos	5 anos	10 anos
PRAZO ESPECIAL (Requisito)	5 anos (Elemento Economico)	10 anos (Função Social)	-	-	-
CONTINUIDADE	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
INEXISTÊNCIA DE OPOSIÇÃO	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
ANIMUS DOMINI	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
BOA-FÉ	Sim	-	-	-	-
JUSTO TÍTULO	Sim	-	-	-	-
LIMITE DE AREA	-	-	Max. 50 hec. - rural Max. 250m ² - urbana	Min. 250m ²	Max. 50 hec.
NÃO POSSUIR OUTRO IMÓVEL	-	-	Sim	Sim	-
FUNÇÃO SOCIAL	-	-	Sim	-	-
OUTRO	-	-	-	Pessoas de Baixa renda	Apenas para indigenas