

AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES

Marcelo Giannobile Marino¹

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade, Aquisição, Código Civil, Usucapião, Acessão, Aquisição Derivada.

1. Introdução

O estudo das formas de aquisição de propriedade é essencial para a compreensão do Direito Civil brasileiro, especialmente no que diz respeito à relação entre indivíduos e bens imóveis. A propriedade, enquanto direito fundamental, é regulamentada pelo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que estabelece normas para sua aquisição, uso e disposição. No âmbito do Direito das Coisas, o Código Civil define a propriedade no artigo 1.228, conferindo ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem a possua injustamente.

Diante da importância desse tema, este artigo se propõe a explorar as formas de aquisição de propriedades imóveis, conforme disposto nos artigos 1.238 a 1.259 do Código Civil. As formas de aquisição serão classificadas em originárias e derivadas, analisando suas particularidades e implicações jurídicas, o que proporciona uma visão abrangente das relações patrimoniais na legislação brasileira.

2. Conceito de propriedade

O conceito legal de propriedade nos é dado pelo artigo 1.228, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), como sendo aquele que *“tem a faculdade de usar, gozar e*

¹Procurador do Município de Diadema/SP.

dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

A propriedade é abordada no Código Civil Brasileiro dentro da Parte Especial, no Livro III, que trata do Direito das Coisas. No Título III, que se dedica à Propriedade, os artigos 1.228 a 1.276 delineiam não apenas a definição de propriedade, mas também as normas que regem sua aquisição, exercício e, por fim, a sua perda.

O artigo 1.228 é particularmente importante, pois traz a definição clássica do conceito de propriedade, estabelecendo os direitos de uso, gozo, disposição e reivindicação do bem, e o Código segue, ao longo dos capítulos subsequentes, detalhando as condições que possibilitam a perda do direito de propriedade, como nos casos de abandono, prescrição e usucapião. Esse conjunto normativo visa regulamentar, de forma abrangente, as relações jurídicas relacionadas à posse e à propriedade, buscando equilibrar a autonomia do proprietário com a necessidade de proteger direitos de terceiros e o interesse social.

Feita essa introdução o tema que nos importa aqui será aquele relacionado às formas de aquisição de propriedades imóveis tratada no Código Civil em seus artigos 1.238 a 1259 (Capítulo II).

3. Definição e Características dos Imóveis

O conceito de imóvel, conforme estabelecido no ordenamento jurídico brasileiro, refere-se a parcelas de superfície de terra, incluindo o solo e as construções ou plantações que sobre ele se encontram. De acordo com o Código Civil Brasileiro, a definição de imóvel está intrinsecamente ligada ao direito de propriedade, que confere ao titular a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem a possua injustamente (art. 1.228).

A clássica doutrina civilista, conforme nos ensina Carlos Roberto Gonçalves, realiza a distinção dos imóveis em duas categorias fundamentais: os imóveis por natureza e os imóveis por acessão. Os imóveis por natureza referem-se àqueles bens que, por sua própria essência,

pertencem ao solo, como os terrenos e as edificações neles construídas. Por outro lado, os imóveis por acessão englobam bens que, originalmente móveis, se tornam imóveis pela incorporação ao solo ou a outro bem imóvel, como é o caso das plantações, árvores frutíferas e as construções realizadas sobre o terreno (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 35). Essa classificação doutrinária é essencial para a correta compreensão das normas que regem a propriedade e as relações jurídicas envolvendo bens imóveis, uma vez que determina a forma como certos bens se inserem no conceito jurídico de imóvel.

No âmbito do direito civil, a classificação dos imóveis como públicos e privados reveste-se de grande importância, uma vez que impacta diretamente nas regras de uso, administração e transmissão desses bens. Os imóveis públicos são aqueles pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios e às Autarquias, e são caracterizados por sua finalidade de atender ao interesse coletivo. Eles incluem, por exemplo, as praias, as terras indígenas, os bens de uso comum do povo e os sítios arqueológicos, os quais são considerados inalienáveis e imprescritíveis, conforme disposto no artigo 183 da Constituição Federal. Tal previsão visa garantir que tais bens não possam ser vendidos ou usucapidos, preservando-os para o usufruto da coletividade.

Por sua vez, os imóveis privados são aqueles passíveis de apropriação, posse, e transmissão entre particulares, podendo fazer parte do patrimônio de indivíduos ou entidades privadas. Estes bens podem ser alienados, transmitidos por herança, ou até mesmo sofrer a aquisição por meio de usucapião, conforme as regras previstas no Código Civil. A diferença fundamental reside no fato de que os imóveis privados são, em princípio, passíveis de fruição total por seus proprietários, ao contrário dos imóveis públicos, cuja utilização está sempre sujeita a restrições legais destinadas à preservação do interesse público.

Os imóveis, portanto, não se limitam a ser meras porções de terra, mas assumem uma importância estratégica nas relações patrimoniais e econômicas, refletindo não apenas a propriedade material, mas também os direitos e deveres que com ela se vinculam.

A compreensão de tais características é imprescindível para o estudo do Direito das Coisas, especialmente no que tange à aquisição, uso e disposição da propriedade imobiliária. Ao entender as especificidades que envolvem o imóvel – como seu caráter de bem duradouro,

a possibilidade de fruição e a forma como ele influencia as dinâmicas sociais e econômicas —, o jurista pode interpretar de forma mais profunda as normas que regem a matéria, reconhecendo as complexas interações entre os direitos individuais e o interesse coletivo.

Em um sentido mais amplo, isso possibilita uma análise mais robusta das implicações jurídicas que moldam a propriedade no contexto da sociedade contemporânea.

4. Formas de Aquisição de Propriedade

A aquisição de propriedade pode ser classificada em originária e derivada, conceitos fundamentais no estudo do Direito das Coisas. A aquisição originária refere-se àquela em que o direito de propriedade surge independentemente de qualquer título ou direito preexistente, caracterizando-se por uma verdadeira “novidade” no ordenamento jurídico. Nesse caso, não há vínculo com um direito anterior, e o novo proprietário é considerado o “criador” da relação jurídica, como exemplificado na posse ou na usucapião. Já a aquisição derivada, por sua vez, pressupõe uma transmissão de titularidade, ou seja, a mudança de proprietário ocorre com base em um direito preexistente. Nesse tipo de aquisição, o novo titular adquire a propriedade de alguém que já detinha esse direito, seja por meio de venda, doação ou sucessão (art. 1.225, Código Civil).

Essa diferenciação é crucial para o entendimento das formas de transmissão de propriedade, pois afeta as normas que regem a segurança jurídica e os efeitos de tais aquisições.

a) Aquisição originária

Segundo o Código Civil são modos de aquisição originária da coisa imóvel: a usucapião, tratada nos art. 1.238 a 1.244; a accessão, tratada no art. 1.248; e sua subespécies, tal qual a formação de ilhas, prevista no art. 1.249; o acréscimo por aluvião, tratado no art. 1.250; o ajuntamento por avulsão, tratado no art. 1.251; e, o abandonodeálveo, previsto no art. 1.252.

Há, por fim, a accessão industrial que diz respeito às construções e plantações e é tida também como uma forma originária de aquisição de propriedade, sua previsão é feita nos artigos 1.253 a 1.259.

Vejam os casos:

a) ausucapião nada mais e que a aquisição da propriedade por quem, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de qualquer título e de boa-fé, adquire-lhe a propriedade.

O artigo 1.238 informa que o prazo da posse há de ser de quinze anos, podendo, entretanto, ser reduzido a dez anos no caso do possuidor ter estabelecido no imóvel a sua moradia ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (*ex vi* do Parágrafo único), ou, ainda, cinco anos se se tratar de área situada em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família (*ex vi* art. 1.239).

O artigo 1.240 por sua vez trata de áreas urbanas até duzentos e cinquenta metros quadrados, hipótese em que o exercício da posse pode ser de cinco anos ininterruptos, ao passo que o art. 1.240-A trata de imóveis até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) dividido com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O artigo 1.242 trata da posse por aquele que possui justo título e boa-fé, reduzindo o prazo para dez anos, prazo este que poderá ser reduzido para 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 (*ex vi* do Parágrafo único).

Por fim o artigo 1.243 trata da possibilidade do possuidor utilizar para a contagem do tempo exigido, o tempo de posse dos seus antecessores, desde que todas sejam contínuas, pacíficas e, ainda no caso do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

b) a accessão é a ampliação de um imóvel por fatos da própria natureza, denominando-se, por isso em accessão natural, assim como pela incorporação ou acréscimos de plantações ou

construções feitas por terceiros, denominando-se, neste caso, em acessão industrial, já que derivam diretamente da ação humana.

A acessão enquanto acréscimo natural pode se dar por diversas formas, sendo elas descritas no artigo 1.248, ou seja, pela por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções, todas descritas pormenorizadamente nos artigos que lhe sucedem (arts. 1.249 a 1.259).

Descreve o art. 1.249 que as ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, desde que aquelas que se formem no meio do rio acresçam aos terrenos ribeirinhos de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais. Da mesma forma aquelas que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado e, por fim, aquelas que se formarem pelo desdobraimento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

O art. 1.250 por sua vez trata dos acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos, sedimentos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, ou seja, aluvião, hipótese em que pertencerão aos donos dos terrenos marginais, sem indenização, dividindo-se esses depósitos entre os proprietários, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

A avulsão é prevista no art. 1.251 e descreve que, ***“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”***, podendo referida porção de terra ser removida caso o dono do prédio onde houve o acréscimo se recuse ao pagamento de indenização, hipótese em que não poderá negar a remoção da terra.

O art. 1.252 trata do álveo abandonado, ou seja, leito de rio ou curso de água, que pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, hipótese em que não terão direito de 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.

c) a acessão industrial, prevista nos artigos 1.253 a 1.259, caracteriza-se como sendo toda e qualquer construção ou plantação existente em um terreno, presumindo-se que ela tenha sido feita ou plantada pelo próprio proprietário ou às suas expensas, até que se prove o contrário.

O art. 1.254 trata-se da hipótese em que o proprietário semeia, planta ou edifica em seu próprio terreno, mas com sementes, plantas ou materiais alheios, hipótese em que adquire a propriedade destes, ficando, entretanto obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

Já o art. 1.255 trata da hipótese de sementeira, plantio ou edificação em terreno alheio, hipótese em que perderá, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, podendo, contudo, ter direito a indenização se procedeu de boa-fé. O Parágrafo único por sua vez prevê a possibilidade de aquisição da propriedade por parte daquele que construiu ou plantou de boa-fé, mediante o pagamento de uma indenização, na hipótese da construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno.

O art. 1.256 por sua vez trata da hipótese em que tanto o proprietário quanto o aquele que plantou ou construiu terem atuado com má-fé, situação em que o proprietário deverá adquirir as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões. Já o parágrafo único informa que age de má-fé o proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem sua impugnação.

Igual entendimento se aplica ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio, sendo certo também que 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 (*ex vi* do art. 1.257 e seu parágrafo único).

O art. 1.258 por sua vez trata da hipótese de construção, feita parcialmente em solo próprio, invadir solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, situação em que confere ao construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido. Já o art. 1.259 prevê que, na hipótese do construtor estar de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a

vigésima parte deste, a possibilidade deste adquirir a propriedade da parte do solo invadido, assim como a possibilidade de demolição na hipótese de má-fé do construtor.

b) Aquisição derivada

Por fim, o Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.245 a 1.247, aborda a aquisição derivada de propriedade. Essa forma de aquisição se refere à transferência de titularidade de um imóvel, que pode ocorrer tanto entre vivos, por meio de contratos de compra e venda, doação, ou outros títulos translativos, quanto em decorrência da sucessão hereditária, onde os bens do falecido são transmitidos aos herdeiros.

Diferente das formas de aquisição originária, que envolvem a criação de um direito de propriedade sem depender de um titular anterior, a aquisição derivada é caracterizada pela necessidade de um título que formalize a transferência do imóvel. Segundo a doutrina de Silvio de Salvo Venosa, “a aquisição derivada implica a sucessão de um proprietário para outro, sendo fundamental a regularidade do título e o registro no Cartório de Registro de Imóveis para que a transferência tenha eficácia frente a terceiros” (VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direito das Coisas. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 210).

Ademais, a aquisição derivada exige que o novo titular registre o título translativo, conforme preconiza o artigo 1.227 do Código Civil, que estabelece a necessidade de registro para a eficácia da transferência em relação a terceiros. Essa formalidade é crucial para assegurar a segurança jurídica das relações patrimoniais, evitando litígios sobre a titularidade dos bens imóveis. Portanto, a análise das formas de aquisição derivada revela a importância da documentação adequada e do registro imobiliário como instrumentos que garantem a proteção dos direitos dos proprietários.

6. Considerações Finais

A compreensão das formas de aquisição de propriedade, tanto originária quanto derivada, é essencial para uma interpretação precisa e a aplicação adequada das normas do Código Civil. O estudo dessa temática se revela de importância fundamental para os

profissionais do Direito, pois possibilita o pleno entendimento das dinâmicas das relações patrimoniais, tanto no que diz respeito à segurança jurídica quanto à efetivação dos direitos de propriedade. Além disso, esse conhecimento é imprescindível para a análise das transações imobiliárias e patrimoniais, em um contexto em que as mudanças de titularidade e as formas de aquisição demandam uma atuação jurídica técnica e detalhada.

REFERÊNCIAS

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: volume 4: coisas**. 4ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019