

# **UNIDADE II**

## **DIREITO DE PROPRIEDADE**

### **SAIA DO ALUGUÉL**

# DIREITO DE PROPRIEDADE: DEFINIÇÃO

**Definição genérica:** é o poder jurídico concedido pela lei (norma jurídica) a alguém para **usar, gozar, dispor** de um determinado bem e de **reavê-lo**, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

## Constituição Federal

**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros **e aos estrangeiros residentes** no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

**XXII - é garantido o direito de propriedade;**

**XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;**

# DIREITO DE PROPRIEDADE: DEFINIÇÃO

**Definição genérica:** é o poder jurídico concedido pela lei (norma jurídica) a alguém para **usar, gozar, dispor** de um determinado bem e de **reavê-lo**, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

## Constituição Federal

**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros **e aos estrangeiros residentes** no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - **a propriedade atenderá a sua função social;**



# Posse

A pessoa portadora da posse está assegurada no artigo 1.196 do Código Civil de 2002 e representa **o poder que o indivíduo possui sobre determinado patrimônio, seu uso livre** que deve ser exercido, com controle e zelo.

O possuidor é aquele que tem **de fato** o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (*usar, gozar, dispor e reivindicar*).

A posse pode ser resumida em:

**Posse direta:** está relacionada ao uso imediato de um móvel ou imóvel, aquela pessoa que detém o controle, como em caso do aluguel ou concessão.

**Posse indireta:** é relacionada a do proprietário de um bem. Este pode alugar ou conceder um imóvel e por isso deixa de ter a posse imediata.

# PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA PROPRIEDADE

**1º - Oponibilidade erga omnes:** o direito de propriedade é oposto contra qualquer pessoa da sociedade humana que o viole – caráter absoluto.

**2º - Publicidade:** o direito de propriedade só é oponível quando se torna público, e a propriedade se torna pública pelo registro imobiliário. O registro dá publicidade à propriedade.

**3º - Perpetuidade:** o direito de propriedade é perpétuo e só desaparece por vontade do proprietário ou por determinação legal.

**4º - Elasticidade:** quando o proprietário detém todos os poderes, há a **propriedade plena**. Quando um dos poderes é retirado do proprietário, chama-se **propriedade limitada**, o mesmo que direito reais sobre coisas alheias.

Ex: superfície, hipoteca, aluguel.

# A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

**Aquisição ORIGINÁRIA** é ato de aquisição que ocorre quando a coisa se encontra desvinculada de qualquer relação com o titular anterior.

Ex: caso típico é a **usucapião**. O usucapiente tem seu direito de aquisição resultante da sentença judicial.

A **desapropriação**, também é considerada uma aquisição originária, já que independe da vontade do proprietário. O Estado não compra a coisa, ele a incorpora por ato próprio. O Estado não paga um preço e sim uma indenização.

**Aquisição DERIVADA** ocorre quando a transmissão é feita de um proprietário a outro, por ato intervivos ou causa mortis.

Ex: compra, venda e doação.

**Aquisição GRATUITA** ocorre quando a propriedade é adquirida sem contraprestação, como no caso da doação.

**Aquisição ONEROSA** se dá por meio de uma contraprestação, como na compra, venda e permuta.



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 1ª Usucapião

### Espécies de usucapião

**EXTRAORDINÁRIA** – é aquela que se adquire, independentemente de título e boa-fé, **em quinze anos**, mediante prova de posse mansa e pacífica e ininterrupta, art. 1.238 CC

**ORDINÁRIA** — é aquela que se confere ao possuidor de boa-fé, em dez anos, mediante prova de posse mansa e pacífica acompanhada de justo título, art. 1.242 CC.

**RURAL** – 5 anos de ocupação sem oposição de imóvel rural, não superior a 50 hectares, desde que a torne produtiva com seu trabalho, e nela resida sem que seja proprietário de outro imóvel.

**URBANA** – 5 anos de ocupação sem oposição de imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> utilizando para uso de moradia sem que seja proprietário de outro imóvel.



# USUCAPIÃO COLETIVA

## ESTATUTO DA CIDADE

**Art. 10.** Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem ***usucapidos coletivamente***, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º [...]

§ 2º A ***usucapião especial coletiva*** de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

# USUCAPIÃO COLETIVA

## ESTATUTO DA CIDADE

### Art. 10. Os núcleos urbanos informais [...]

**Aglomerado Subnormal** é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação.

No Brasil, esses assentamentos irregulares são conhecidos por diversos nomes como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos e palafitas, entre outros.

Fonte: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>.

## 2ª Registro do título aquisitivo.



LÍQUIDO		RECEITO (RUBR)	NOTA: 00
MATRÍCULA Nº 106.497		DATA 07/08/2009	C.L. 87.364 ABSCRIÇÃO 300.340.000
<p><b>RECEITO - APARTAMENTO 106</b> no edifício situado na Rua <b>RODRIGUES</b> nº 293, 4.º andar, no pavimento térreo, datado de 19/04/00, do empreendimento, que possui em sua composição: 71,00m de frente e fundo por 15,00m de extensão de área, as áreas, compreendendo de 00 m2 até 020 m2 e 0200 m2 até 0400 m2 e 0400 m2 até 0600 m2 e 0600 m2 até 0800 m2 e 0800 m2 até 1000 m2 e 1000 m2 até 1200 m2 e 1200 m2 até 1400 m2 e 1400 m2 até 1600 m2 e 1600 m2 até 1800 m2 e 1800 m2 até 2000 m2 e 2000 m2 até 2200 m2 e 2200 m2 até 2400 m2 e 2400 m2 até 2600 m2 e 2600 m2 até 2800 m2 e 2800 m2 até 3000 m2 e 3000 m2 até 3200 m2 e 3200 m2 até 3400 m2 e 3400 m2 até 3600 m2 e 3600 m2 até 3800 m2 e 3800 m2 até 4000 m2 e 4000 m2 até 4200 m2 e 4200 m2 até 4400 m2 e 4400 m2 até 4600 m2 e 4600 m2 até 4800 m2 e 4800 m2 até 5000 m2 e 5000 m2 até 5200 m2 e 5200 m2 até 5400 m2 e 5400 m2 até 5600 m2 e 5600 m2 até 5800 m2 e 5800 m2 até 6000 m2 e 6000 m2 até 6200 m2 e 6200 m2 até 6400 m2 e 6400 m2 até 6600 m2 e 6600 m2 até 6800 m2 e 6800 m2 até 7000 m2 e 7000 m2 até 7200 m2 e 7200 m2 até 7400 m2 e 7400 m2 até 7600 m2 e 7600 m2 até 7800 m2 e 7800 m2 até 8000 m2 e 8000 m2 até 8200 m2 e 8200 m2 até 8400 m2 e 8400 m2 até 8600 m2 e 8600 m2 até 8800 m2 e 8800 m2 até 9000 m2 e 9000 m2 até 9200 m2 e 9200 m2 até 9400 m2 e 9400 m2 até 9600 m2 e 9600 m2 até 9800 m2 e 9800 m2 até 10000 m2 e 10000 m2 até 10200 m2 e 10200 m2 até 10400 m2 e 10400 m2 até 10600 m2 e 10600 m2 até 10800 m2 e 10800 m2 até 11000 m2 e 11000 m2 até 11200 m2 e 11200 m2 até 11400 m2 e 11400 m2 até 11600 m2 e 11600 m2 até 11800 m2 e 11800 m2 até 12000 m2 e 12000 m2 até 12200 m2 e 12200 m2 até 12400 m2 e 12400 m2 até 12600 m2 e 12600 m2 até 12800 m2 e 12800 m2 até 13000 m2 e 13000 m2 até 13200 m2 e 13200 m2 até 13400 m2 e 13400 m2 até 13600 m2 e 13600 m2 até 13800 m2 e 13800 m2 até 14000 m2 e 14000 m2 até 14200 m2 e 14200 m2 até 14400 m2 e 14400 m2 até 14600 m2 e 14600 m2 até 14800 m2 e 14800 m2 até 15000 m2 e 15000 m2 até 15200 m2 e 15200 m2 até 15400 m2 e 15400 m2 até 15600 m2 e 15600 m2 até 15800 m2 e 15800 m2 até 16000 m2 e 16000 m2 até 16200 m2 e 16200 m2 até 16400 m2 e 16400 m2 até 16600 m2 e 16600 m2 até 16800 m2 e 16800 m2 até 17000 m2 e 17000 m2 até 17200 m2 e 17200 m2 até 17400 m2 e 17400 m2 até 17600 m2 e 17600 m2 até 17800 m2 e 17800 m2 até 18000 m2 e 18000 m2 até 18200 m2 e 18200 m2 até 18400 m2 e 18400 m2 até 18600 m2 e 18600 m2 até 18800 m2 e 18800 m2 até 19000 m2 e 19000 m2 até 19200 m2 e 19200 m2 até 19400 m2 e 19400 m2 até 19600 m2 e 19600 m2 até 19800 m2 e 19800 m2 até 20000 m2 e 20000 m2 até 20200 m2 e 20200 m2 até 20400 m2 e 20400 m2 até 20600 m2 e 20600 m2 até 20800 m2 e 20800 m2 até 21000 m2 e 21000 m2 até 21200 m2 e 21200 m2 até 21400 m2 e 21400 m2 até 21600 m2 e 21600 m2 até 21800 m2 e 21800 m2 até 22000 m2 e 22000 m2 até 22200 m2 e 22200 m2 até 22400 m2 e 22400 m2 até 22600 m2 e 22600 m2 até 22800 m2 e 22800 m2 até 23000 m2 e 23000 m2 até 23200 m2 e 23200 m2 até 23400 m2 e 23400 m2 até 23600 m2 e 23600 m2 até 23800 m2 e 23800 m2 até 24000 m2 e 24000 m2 até 24200 m2 e 24200 m2 até 24400 m2 e 24400 m2 até 24600 m2 e 24600 m2 até 24800 m2 e 24800 m2 até 25000 m2 e 25000 m2 até 25200 m2 e 25200 m2 até 25400 m2 e 25400 m2 até 25600 m2 e 25600 m2 até 25800 m2 e 25800 m2 até 26000 m2 e 26000 m2 até 26200 m2 e 26200 m2 até 26400 m2 e 26400 m2 até 26600 m2 e 26600 m2 até 26800 m2 e 26800 m2 até 27000 m2 e 27000 m2 até 27200 m2 e 27200 m2 até 27400 m2 e 27400 m2 até 27600 m2 e 27600 m2 até 27800 m2 e 27800 m2 até 28000 m2 e 28000 m2 até 28200 m2 e 28200 m2 até 28400 m2 e 28400 m2 até 28600 m2 e 28600 m2 até 28800 m2 e 28800 m2 até 29000 m2 e 29000 m2 até 29200 m2 e 29200 m2 até 29400 m2 e 29400 m2 até 29600 m2 e 29600 m2 até 29800 m2 e 29800 m2 até 30000 m2 e 30000 m2 até 30200 m2 e 30200 m2 até 30400 m2 e 30400 m2 até 30600 m2 e 30600 m2 até 30800 m2 e 30800 m2 até 31000 m2 e 31000 m2 até 31200 m2 e 31200 m2 até 31400 m2 e 31400 m2 até 31600 m2 e 31600 m2 até 31800 m2 e 31800 m2 até 32000 m2 e 32000 m2 até 32200 m2 e 32200 m2 até 32400 m2 e 32400 m2 até 32600 m2 e 32600 m2 até 32800 m2 e 32800 m2 até 33000 m2 e 33000 m2 até 33200 m2 e 33200 m2 até 33400 m2 e 33400 m2 até 33600 m2 e 33600 m2 até 33800 m2 e 33800 m2 até 34000 m2 e 34000 m2 até 34200 m2 e 34200 m2 até 34400 m2 e 34400 m2 até 34600 m2 e 34600 m2 até 34800 m2 e 34800 m2 até 35000 m2 e 35000 m2 até 35200 m2 e 35200 m2 até 35400 m2 e 35400 m2 até 35600 m2 e 35600 m2 até 35800 m2 e 35800 m2 até 36000 m2 e 36000 m2 até 36200 m2 e 36200 m2 até 36400 m2 e 36400 m2 até 36600 m2 e 36600 m2 até 36800 m2 e 36800 m2 até 37000 m2 e 37000 m2 até 37200 m2 e 37200 m2 até 37400 m2 e 37400 m2 até 37600 m2 e 37600 m2 até 37800 m2 e 37800 m2 até 38000 m2 e 38000 m2 até 38200 m2 e 38200 m2 até 38400 m2 e 38400 m2 até 38600 m2 e 38600 m2 até 38800 m2 e 38800 m2 até 39000 m2 e 39000 m2 até 39200 m2 e 39200 m2 até 39400 m2 e 39400 m2 até 39600 m2 e 39600 m2 até 39800 m2 e 39800 m2 até 40000 m2 e 40000 m2 até 40200 m2 e 40200 m2 até 40400 m2 e 40400 m2 até 40600 m2 e 40600 m2 até 40800 m2 e 40800 m2 até 41000 m2 e 41000 m2 até 41200 m2 e 41200 m2 até 41400 m2 e 41400 m2 até 41600 m2 e 41600 m2 até 41800 m2 e 41800 m2 até 42000 m2 e 42000 m2 até 42200 m2 e 42200 m2 até 42400 m2 e 42400 m2 até 42600 m2 e 42600 m2 até 42800 m2 e 42800 m2 até 43000 m2 e 43000 m2 até 43200 m2 e 43200 m2 até 43400 m2 e 43400 m2 até 43</p>			

# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões



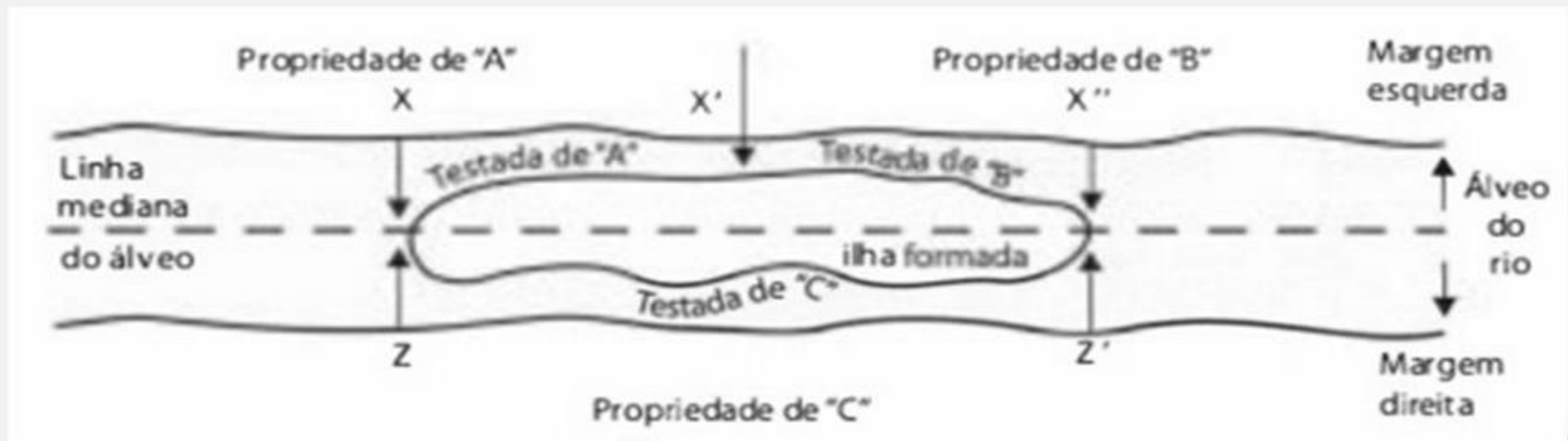


# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

I - por formação de ilhas;

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;











Belém Mosqueiro NOTÍCIAS

# Ilha “nasce” debaixo da ponte de Mosqueiro



Redação 03 · 16 de agosto de 2021



Ilha nascendo debaixo da Ponte de Mosqueiro. Foto: Reprodução

Quem frequentou recentemente o distrito de Mosqueiro, em Belém, deve ter notado uma vegetação alta ultrapassando o parapeito da ponte

# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

II - por aluvião;

### a) Aluvião Própria



## b) Aluvião Imprópria



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

### III - por avulsão



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

### IV - por abandono de álveo

- Abandono de álveo ocorre quando há um abandono total e permanente pelo rio, do antigo leito, por forças naturais.
- ACESSÃO NATURAL



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

### IV - por plantações ou construções.

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.



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

### IV - por plantações ou construções.

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.**

### má-fé

Fraude; tendência natural e consciente para agir maldosamente; falta de lealdade; comportamento de quem busca enganar ou ludir outra pessoa.

Designação jurídica que caracteriza ações cometidas contra a lei, sem motivo aparente ou justificativa legal, tendo plena noção sobre o que se faz.



# MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

## 3ª Acessões

### IV - por plantações ou construções.

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.



# PERDA DA PROPRIEDADE

**Alienação** é um contrato oneroso bilateral, mediante a transferência da coisa.

**Renúncia** é um ato unilateral, pelo qual o proprietário declara, expressamente, o seu intuito de abrir mão de seu direito sobre a coisa, em favor de terceira pessoa que não precisa manifestar sua aceitação. ***Em se tratando de bem imóvel, a renúncia tem que ser por escritura pública e deve ser levada a registro.***

**Abandono** é o ato unilateral, sem qualquer formalidade, em que o titular do domínio se desfaz, voluntariamente, do seu imóvel, porque não quer mais continuar sendo, por várias razões, o seu dono.

**Perecimento do imóvel** é a extinção do direito de propriedade, pela perda da coisa que lhe servia de objeto. Pode decorrer de ato involuntário, se resultante de acontecimentos naturais, quando o mar invade um terreno, ou de ato voluntário do titular do domínio, como no caso de destruição.

**Desapropriação** é o ato involuntário de perda da propriedade privada, por intervenção do Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, adquirindo-o, mediante prévia e justa indenização.

