



As anotações não foram revisadas nem fidedignas às palavras do professor responsável pela disciplina, podendo haver enganos, erros, etc, como quaisquer anotações de caderno.

1

SUMÁRIO:

CC, Parte Especial

Livro III - Do Direito das Coisas

Título III - Da Propriedade

Capítulo I - Da Propriedade em Geral

Seção I - Disposições Preliminares

Seção II - Da Descoberta

} matéria do 1º bimestre

Capítulo II - Da Aquisição da Propriedade Imóvel

Seção I - Da Usucapião

Seção II - Da Aquisição pelo Registro do Título

Seção III - Da Aquisição por Acessão

Subseção I - Das Ilhas

Subseção II - Da Aluvião

Subseção III - Da Avulsão

Subseção IV - Do Álveo Abandonado

Subseção V - Das Construções e Plantações

Capítulo III - Da Aquisição da Propriedade Móvel

Seção I - Da Usucapião

Seção II - Da Ocupação

Seção III - Do Achado do Tesouro

Seção IV - Da Tradição

Seção V - Da Especificação

Seção VI - Da Confusão, da Comissão e da Adjunção

Capítulo IV - Da Perda da Propriedade

Capítulo V - Dos Direitos de Vizinhança

Seção I - Do Uso Anormal da Propriedade

Seção II - Das Árvores Limítrofes

Seção III - Da Passagem Forçada

Seção IV - Da Passagem de Cabos e Tubulações

Seção V - Das Águas

Seção VI - Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem

Seção VII - Do Direito de Construir

Capítulo VI - Do Condomínio Geral

Seção I - Do Condomínio Voluntário

Subseção I - Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Subseção II - Da Administração do Condomínio

Seção II - Do Condomínio Necessário

DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

CAPÍTULO II

DA AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

SEÇÃO III

A terceira modalidade de aquisição de bens imóveis “*inter vivos*” é a **accessão**. As duas modalidades anteriores foram usucapião e registro (doações, compra e venda, permuta, etc, tudo isso é viabilizado através do registro, não bastando fazer meramente os contratos).

A **accessão** é a modalidade menos importante das três até agora vistas, pois é a que menos ocorre na prática.

A **accessão** é forma de aquisição originária da propriedade¹.

Art. 1.248. A accessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;²

III - por avulsão;³

IV - por abandono de álveo;

V - por plantações ou construções.

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 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.

Subseção II - Da Aluvião

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.

- A primeira parte do artigo (“Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes”) trata da aluvião impróprio.

- Não há indenização a ser paga.

¹ Quando originária, é uma propriedade inaugural. Quando é derivada traz todos os créditos e todos os débitos anteriores.

² Aluvião pode ser próprio ou impróprio. Imóveis a beira de rios, lagos, etc, acabam ganhando mais terra com o passar dos anos; acréscimo gradativo; diminuição ou desvio do leito do rio.

³ Deslocamento abrupto.

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 a parte acrescida.

- Faz jus a indenização.
- Prazo decadencial de 1 ano para reclamar.

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.

- Álveo é o leito (por onde passa a água).

Subseção V - Das Construções e Plantações

As acessões podem ser divididas em naturais e artificiais.

As acessões naturais, como o próprio nome sugere, decorrem de fenômeno natural. A acessão artificial decorre da atividade humana.

Todas as anteriores são acessões naturais.

Construção é acessão artificial.

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.

- Aplicação do princípio acessório segue o principal. O dono da coisa principal é do dono da coisa acessória.
- Há uma presunção “iuris tantum”, ou seja, relativa (aceita prova em contrário).

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 (dono do principal), materiais alheios (a lei dá a propriedade aos acessórios por ser dono do principal).
- Má-fé: indenização pelo valor daquilo que utilizou; indeniza pelos prejuízos (dano emergente e lucro cessante).
- O terreno é mais relevante.

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.

- Exemplo: pessoa invade terreno e planta lá.
- Este artigo mantém a coerência do art. anterior (o terreno é mais relevante).
- Exame da boa ou má-fé. Boa e má-fé neste caso é a consciência ou não do vício. Ex: Se “A” tem consciência de que não pode plantar naquele terreno, e mesmo assim o faz, “A” está de má-fé.
- Sementes raríssimas, mesma regra. Mas se houver a determinação de uma indenização, esta levará em conta a raridade das sementes.
- “A” constrói imóvel no terreno de “B” com o material de “C”.

“A” está de boa-fé. Imóvel vale 100 mil. Após a realização da obra o imóvel passa a ter 130 mil, então o imóvel vale 30 mil. “B” tem que dar 30 mil para “A”.

Que direito “B” tem sobre o imóvel que “A” construiu em seu terreno? “B” tem a propriedade do terreno, e acessório segue principal.

“C”, dono do material, é pago por “A” pelo valor deste material. “C” não tem perdas, desta forma.

“B” não tem nenhum ganho, nenhum enriquecimento sem causa, pois aquilo que aumentou ele indenizou “A”, que pagou “C”.

Se “B” não conseguir adimplir “A”, “B” pode “invadir” a propriedade de “A” para vender tudo e ter sua indenização. Isto é certo na medida em que “A” agiu de boa-fé.

- Filho vai se casar. Pai permite que o filho construa uma casa nos fundos de seu terreno ou permite que construa um andar a mais na casa que possui. Caso o filho tenha que sair desta casa, ele tem direito a indenização pelo que construiu, pois estava de boa-fé, já que o pai lhe permitiu a construção.

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.

- Exceção à regra ‘acessório segue principal’: A acessão passa a ser havida como principal. Ex: Imóvel de 2 milhões, construtora constrói dois prédios lá que passam a valer 40 milhões. Quem passa a ser dono é o dono da coisa de acessão, que fica dono do terreno. É exceção, mas não perde a coerência (relevância do bem de maior valor).

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.

- Ambos estão de má-fé. Solução que este artigo traz ao caso: O dono do terreno passa a ser dono da acessão, mas deve pagar o valor equivalente dela a quem a promoveu (construiu ou plantou). Mero ressarcimento (em boa-fé é indenização).

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.

- Quem promoveu a acessão (construiu ou plantou) está de boa-fé. O dono do terreno passa a ser dono da acessão, mas deve pagar o valor equivalente do material usado ao dono deste material.

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.

- Exceção aos artigos anteriores:
 - “A” construiu no seu próprio terreno, mas acabou invadindo o terreno vizinho “B”.
 - “A” ganhou parte do terreno vizinho em que construiu se presentes os seguintes requisitos:
 - Boa-fé;
 - Invasão inferior a 1/20 do terreno invadido;
 - O valor da acessão exceda “consideravelmente” o valor da área invadida. A palavra “consideravelmente” abre para ampla interpretação.
 - “A” deve pagar indenização para “B” pela área invadida que recebeu a titularidade.

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.

- Caso haja falta de um dos requisitos não há como se aplicar esta regra. Se agiu de má-fé há 2 peculiaridades: (I) em vez de pagar indenização pagará 10 vezes mais do que pagaria simplesmente indenizando; (II) o construtor adquire a área que invadiu caso o valor da construção exceda consideravelmente o valor da área invadida, e não se puder demolir o já construído.

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.

- Boa-fé
- Construção superior a 1/20 do terreno invadido
- Adquire propriedade da área invadida
- Responde por perdas e danos equivalentes ao valor que a construção acrescer ao terreno invadido + área perdida + desvalorização do restante da área do terreno (que não foi invadida)
- Má-fé
- Demolição
- Paga das perdas e danos em dobro

BENS MÓVEIS - FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL

CAPÍTULO II

Há 6 modos de aquisição da propriedade móvel:

1. Usucapião
2. Ocupação
3. Achado de tesouro
4. Tradição
5. Especificação
6. Confusão, comistão e adjunção

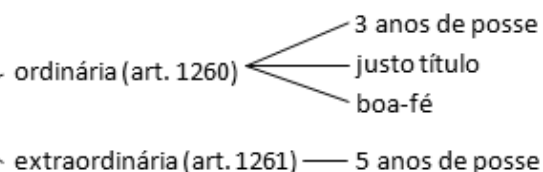
USUCAPIÃO

SEÇÃO I

- Importância prática da usucapião de bens móveis

- Modo de aquisição originário

- 2 modalidades de usucapião



- CRV (Certificado de Registro de Veículo)

- Princípio que norteia a usucapião: Intuito de dar juridicidade a situações de fato que se alongaram no tempo.

Usucapião ordinária - 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.*

Usucapião extraordinária - Art. 1.261. *Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.*

Em relação a usucapião do artigo anterior, o tempo aumenta mas exclui-se os requisitos justo título e boa-fé.

Art. 1.262. *Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.*

Tudo que foi estudado para a usucapião de imóveis vale para o de móveis (por exemplo, há possibilidade de “accessio temporis”⁴, o que nem sempre é benéfico, pois com o tempo também vem os vícios).

OCUPAÇÃO

SEÇÃO II

Art. 1.263. *Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.*

A segunda modalidade de forma de aquisição da propriedade de bens móveis é a ocupação.

Modo de aquisição originário do bem móvel.

Ocupar-se é assenhorar-se de coisa sem dono.

É passível deste assenhoramento (da ocupação):

- “res nullius” (coisa sem dono)
- “res derelicta” (coisa abandonada – mas, coisa abandonada é sem dono; abandono é forma de extinção da propriedade)

Forma de aquisição originária⁵.

ACHADO DO TESOURO

SEÇÃO III

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.*

O tesouro tem dono, mas o dono dele não se lembra.

O dono não abandonou, perdeu. Não foi um ato de quem não quer ser dono.

Se o dono morreu, o herdeiro sucede no exato momento da morte.

Mesmo que o herdeiro não saiba que seu pai morreu ou que seu pai que morreu escondeu um tesouro.

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.*

Hipóteses: Descobrimento e propriedade do tesouro descoberto:

⁴ O possuidor acrescenta à sua posse a do seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas e pacíficas.

⁵ Originária: inauguração do direito de propriedade, p.e., pesca, caça; Derivada: transferência.

- Metade do dono do terreno, metade de quem achou. *Se quem achou é dono do terreno é tudo dele!*
- Tudo é do proprietário do terreno se o tesouro foi achado: (I) por ele; (II) por pesquisa que ordenou⁶; (III) terceiro invasor⁷.

Juridicamente há como usucapir bem móvel roubado (origem ilícita). De fato, não há como usucapir este bem, pois o bem teria que ser exibido pelo possuidor a todos.

Tudo pertence ao enfiteuta quando ele encontrar⁸.

SEÇÃO IV - DA TRADIÇÃO

3 espécies:

- Real
- Simbólica
- Ficta/presumida

- Tradição real: efetiva entrega da coisa.

A transmissão da propriedade se dá com a tradição.

- Tradição simbólica: Ato que simboliza a entrega da coisa (ex: entrega das chaves de um automóvel).

- Tradição ficta (ou presumida): 3 circunstâncias.

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.*

- A tradição é revelada pelas circunstâncias de fato
- Constituto possessório: Este instituto ocorre quando alguém permanece na propriedade, mas com outra qualidade.
- Você vai à concessionária e escolhe um carro. Assina a documentação que faz com que o carro seja comprado pelo Banco e no mesmo momento alugue para você.

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 afigure dono.*

Tradição feita por quem não é proprietário (ou seu representante/preposto) não produz efeitos. Exceção: coisa oferecida ao público em leilão ou estabelecimento comercial. Ex: carga roubada em prateleira de supermercado. Isso não atinge você.

§ 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.*

⁶ “Eu sei que tá aí! Cavem!” – titular do terreno ordena em expedição.

⁷ O cara invadiu a casa e saiu cavando.

⁸ Enfiteuse: Áreas públicas com direito real perpétuo. Ex: as ilhas de Angra dos Reis não são dos que lá moram, eles tem direito real sobre elas; terrenos da Marinha.

- Transferência por negócio jurídico nulo torna a propriedade viciada. Ex: negócio jurídico realizado com coação.

SEÇÃO V - DA ESPECIFICAÇÃO

Especificar é transformar matéria-prima em coisa de outra espécie. Ex: Ferro à escultura; diamante à brincos; árvore à móveis.

Matéria-prima totalmente de 1 dono (o especificador): Se sou proprietário da matéria-prima e específico, apenas conservo meu direito de propriedade.

Matéria-prima em parte do especificador e em parte alheia (2 donos): Ex: coisa (árvore) com 2 donos (“em parte alheia”); um dos donos transformou a árvore em móveis.

- Dono especificador torna-se dono.

- O outro dono pede pedir indenização pela parte que lhe compete. Se puder retornar ao status quo ante é assim que se deve proceder.

A especificação só é fonte de propriedade se feita em coisa alheia (ou pelo menos, em parte alheia).

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.

Matéria-prima parte de 1 dono parte de outro dono (mais de 1 dono). O dono-especificador torna-se dono absoluto caso não haja como retornar ao “status quo ante”.

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.

Matéria-prima totalmente de 1 dono (que não é o especificador):

- Coisa toda alheia
- Requisito da boa-fé para que haja aquisição da propriedade pelo especificador
- Se o especificador agiu de má-fé a propriedade é mantida no nome do dono da matéria-prima
- Especificador passa a ser titular (requisitos):
 - coisa toda alheia
 - boa-fé
 - especificação

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

§ 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.

“Em qualquer hipótese”: tanto na boa fé quanto na má fé.

Isso é exceção ao artigo anterior (caso a especificação exceda MUITO o valor da matéria prima)

Exemplo: Uso sua tela e sua tinta para fazer um quadro:

- Situação I:

O valor da obra acaba excedendo muito o valor dos materiais.

De boa fé ou má fé a obra é de propriedade do especificador.

O especificador tem que indenizar o dono dos materiais.

- Situação II:

O valor da obra não excede o valor dos materiais e houve má fé

A obra é do dono dos materiais

O dono dos materiais não quer a obra e pode ser indenizado

Não houve perda de coerência no CC – o principal torna-se a obra

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.*

9

SEÇÃO VI - DA CONFUSÃO, DA COMISTÃO E DA ADJUNÇÃO

- **Confusão:** Mistura de líquidos

- D. obrigacionais – Mesma pessoa se torna credor e devedor dela mesma

- D. reais – forma de aquisição da propriedade móvel à mistura de líquidos

Se estes líquidos puderem ser separados isso deverá ser feito (voltar ao “status quo ante”). Se não é possível separar, os líquidos pertencem a pessoas distintas. Esta mistura é de todos na medida em que cada um participou (cada um tinha), com o que cada um contribuiu.

- **Comistão:** Mistura de sólidos
- **Adjunção:** Justaposição

Ex: plásticos colados em plásticos, pedras soldadas em ferro (para fazer obra de arte).

- **Se puder voltar ao estado anterior tem que voltar. Só se aplicam as regras da confusão, comistão e adjunção caso não seja possível retornar ao “status quo ante”.**

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, 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, comistão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273.*

DA PERDA DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO IV

Art. 1.275. *Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:*

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. *Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.*

O direito de propriedade é perpétuo, o simples não-uso, sem as características do abandono, não determina a perda, se não foi usucapido por ninguém.

Só pode ser perdido: - pela vontade do dono

- por alguma causa legal (como as expressas nos incisos do art. 1275)

Inciso I – Alienação:

- Contrato, negócio jurídico bilateral, pelo qual o titular transfere a propriedade a outra pessoa.

- Parágrafo único: Os efeitos da perda da propriedade imóvel são subordinados a registro do título transmissivo.

Inciso II – Perda pela renúncia:

- Ato unilateral pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, de forma expressa.

- Parágrafo único: Ato renunciativo de imóvel deve ser registrado no Registro de Imóveis competente.

Inciso III – Abandono:

- Ato unilateral pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, sem manifestação expressa (como na renúncia). Ex: Pode ocorrer quando o proprietário não tem meios de pagar os impostos que oneram o imóvel.

- Art. 1.276.

Inciso IV – Perda da propriedade por perecimento da coisa:

- A perda da propriedade pelo perecimento da coisa decorre da perda do objeto, consistindo na destruição total da coisa (perecimento total). Perecer do direito se perecer o objeto.

- A lei fala de perecimento total, e não parcial. Se uma pessoa bater o carro, mas não der perda total, a propriedade ainda não pereceu. Exemplo de perecimento total: roupa que pega fogo.

Inciso V – Desapropriação

Art. 1.276. *O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.*

§ 1º *O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.*

§ 2º *Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.*

- Para os bens móveis o abandono é causa de extinção da propriedade. Para os bens imóveis, há divergências doutrinárias.

- Perda da propriedade imóvel quanto ao abandono (art. 1276): divergências doutrinárias:

- não se abandona

- se abandona

- O abandono se dá quando a pessoa não quer mais o bem. A conduta do proprietário caracteriza-se pela intenção de não ter mais a coisa para si. Dois requisitos para configuração do abandono: (I) abandono da coisa, e (II) propósito de não ter mais a coisa para si.

- O abandono não se presume, por isso, a simples negligência não configura abandono, é necessária a intenção de abandonar.

- Quem não arca com todos os ônus/obrigações fiscais presume-se que abandonou.

- O mesmo artigo que explica o imóvel urbano (arrecadado pelo Município) também explica o rural (podem ser arrecadados pela União).

- Abandonado o imóvel, qualquer pessoa pode dele se apossar.

- Abandonado o imóvel pode o Município ou o DF arrecadá-lo como *coisa vaga*; permanecerá por 3 anos (contados da data da arrecadação) como coisa de ninguém (Art. 1276, *caput*). Durante estes 3 anos, pode o proprietário arrepender-se.
- Se alguém se apossar do imóvel abandonado, não se operará a arrecadação (pois ela se restringe a imóveis completamente abandonados e desocupados). Há a possibilidade de o proprietário se arrepender dentro de um prazo de 3 anos, reivindicando-o de mãos alheias.
- Se o imóvel abandonado localizar-se na área rural, pode a União arrecadá-lo.
- Para os bens imóveis há o tempo mínimo de 5 anos para o usucapião.

DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

CAPÍTULO V

- Restrições ao exercício do direito de propriedade, impostas no interesse coletivo e no individual. As regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. Objetivo de conciliar o direito de propriedade com as relações de vizinhança. Se constituem com a finalidade de zelar pela boa convivência social.
- Diferem:
 - Limitações impostas às propriedades contíguas (direitos de vizinhança): limitam o domínio, estabelecendo uma variedade de direito e deveres recíprocos entre proprietários de prédios contíguos; dispensam registro e surgem da mera contigüidade entre prédios.
 - Servidões propriamente ditas: direitos reais sobre coisa alheia (direito real sobre imóvel), estabelecidos no interesse do proprietário do prédio dominante; só se constituem ou se transmitem por atos entre vivos após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.
 - Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem*, pois vinculam os confinantes, acompanhando a coisa.

USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

SEÇÃO I

Ação de dano infecto: perigo de desabamento.

Art. 1.277. *O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.*

Interferências prejudiciais: higiene (o vizinho acumula lixo na casa dele), a limpeza do imóvel vizinho pode trazer incômodo no ambiente do outro.

Parágrafo único. *Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.*

ÁRVORES LIMÍTROFES

SEÇÃO II

Art. 1.282. *A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.*

Art. 1.283. *As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.*

Art. 1.284. *Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.*

SEÇÃO III - DA PASSAGEM FORÇADA

Imóvel cravado (que não tem passagem para nenhum lugar) tem direito a passagem forçada, uma passagem do imóvel para uma via pública. A passagem forçada decorre do direito de vizinhança e não da vontade das partes.

Se eu fizer reformas que transformem em cravado meu imóvel, eu não tenho esse direito.

Art. 1.285. *O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.*

§ 1º *Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.*

§ 2º *Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.*

§ 3º *Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.*

SEÇÃO IV- DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES

Art. 1.286. *Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.*

Parágrafo único. *O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.*

Art. 1.287. *Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.*

SEÇÃO V - DAS ÁGUAS

Art. 1.288. *O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embaracem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.*

Se os imóveis estão no mesmo plano, a água não corre pra lá nem pra cá. Todos sofrem as conseqüências da chuva.

Se os imóveis estão um mais acima do outro, a água tende a descer. O imóvel que está na parte superior pode usar toda a água que lhe for útil, a ponto até de não sobrar nada pro vizinho. Sobrando, deve haver o curso natural, não podendo ser desviado.

O vizinho do imóvel inferior deve tolerar a queda da água.

Deve-se suportar as calhas.

Art. 1.289. *Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.*

Parágrafo único. *Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.*

Art. 1.290. *O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.*

Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

§ 1º Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

§ 2º O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.

SEÇÃO VII - DO DIREITO DE CONSTRUIR

Direito de construir é limitado. Tem a interferência do Estado.

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho, **prédio**

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

→ Súmula nº 120 - STF

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

CONDOMÍNIO

(1.314 a 1.330)

A palavra dá a idéia de pluralidade de domínios (2 ou mais pessoas exercendo ao mesmo tempo o direito de propriedade).

Em regra, a propriedade de qualquer coisa pertence a uma só pessoa, mas há casos em que uma coisa pertence a duas ou mais pessoas simultaneamente.

Em regra, a propriedade é exercida por apenas uma pessoa, mas existem bens com mais de um titular: esta é a situação do condomínio. Ex: casa adquirida por casal em regime de comunhão de bens.

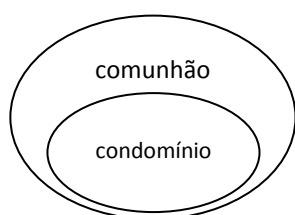
Condomínio ≠ Comunhão:

Comunhão é qualquer pluralidade de sujeitos (reunião, união). Trata-se de uma pluralidade de sujeitos exercendo um direito ou tendo contraído uma obrigação não necessariamente gerando o direito de propriedade. Ex1: mais de uma pessoa contratando a mesma empresa e estipulando deveres. Ex2: mais de uma pessoa titular de um direito ou obrigada conjuntamente. Ex3: uma pessoa que empresta dinheiro a duas pessoas.

Condomínio é a pluralidade de sujeitos exercendo o direito de propriedade. O instituto condomínio trata exclusivamente de direito de propriedade.

O condomínio é uma espécie de comunhão.

Nem sempre a comunhão é um condomínio, pois pode tratar-se de um direito pessoal.



CAPÍTULO VI - DO CONDOMÍNIO GERAL

Hipóteses de surgimento do condomínio:

O condomínio pode ser de 2 tipos:

- **Necessário:** Decorre da lei (imposição). Ex1: Pai falece e deixa mais de um herdeiro (falecimento de um proprietário deixando dois ou mais herdeiros). Ex2: Dissolução de uma sociedade.
- **Voluntário:** Decorre da vontade das partes (faculdade). Ex: Alienação feita a dois ou mais adquirentes.

SEÇÃO I - DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

Subseção I - Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 1.314. *Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*

Parágrafo único. *Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.*

- Sem conflito com o princípio da exclusividade
- Cada um exerce sua quota-parte⁹

Classificações:

- Quanto à forma:
 - Pro diviso (existe separação de fato; é um único terreno com vários proprietários e divisões dentro dele)
 - Pro indiviso (único terreno com vários proprietários mais sem divisões fáticas)
- Quanto ao tempo:
 - Transitório (perdura por tempo certo)
 - Permanente (tem intuito duradouro)
- Quanto ao objeto:
 - Singular (os condôminos o são de um bem isolado – 1 carro, 1 apartamento)
 - Universal (as pessoas são condôminas de um todo (ex: herança))

Art. 1.315. *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*

Parágrafo único. *Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.*

Art. 1.316. *Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.*

§ 1º *Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.*

§ 2º *Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.*

Art. 1.317. *Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.*

Art. 1.318. *As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.*

Art. 1.319. *Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.*

Art. 1.320. *A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.*

§ 1º *Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.*

§ 2º *Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.*

§ 3º *A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.*

⁹ Fração ideal.

Art. 1.321. *Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).*

Art. 1.322. *Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.*

Parágrafo único. *Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.*

Subseção II - Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. *Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.*

O condomínio é representado através do administrador, que é escolhido através de deliberação (reunião e discussão).

O administrador pode ser um dos condôminos ou pode ser um terceiro contratado (pessoa física ou jurídica). Condômino ou estranho, faz jus à remuneração.

Art. 1.324. *O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.*

Não houve eleição. A administração é tácita, ou seja, alguém comporta-se como administrador, sem oposição dos demais. Não houve uma reunião, assembléia, eleição, mas alguém entre os condôminos se coloca como administrador e assim atua. Ex: Fazenda – mandando cortar a grama, vendendo e comprando animais e sua produção, etc, e os demais condomínios anuem.

Este administrador não necessariamente ganha por isso, pois essa administração não foi formalizada, e os demais condôminos não anuíram nesta administração para fins de remuneração.

Art. 1.325. *A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.*

§ 1º *As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.*

§ 2º *Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.*

§ 3º *Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.*

A maioria é vista pela representatividade de seus quinhões, e não pela maioria dos condôminos.

Maioria simples difere da maioria absoluta. Para as decisões necessita-se de metade + 1 cota. Não sendo possível alcançar a maioria absoluta a decisão não ensejará a observância da maioria relativa, pois se assim fosse, o artigo seria contraditório. Não havendo este quórum o juiz decidirá ouvidos os condôminos (interferência do Estado na administração do condomínio).

§ 3º - A avaliação judicial do quinhão tem fins de regularizar as votações, pois o critério para as deliberações são o tamanho do quinhão. As frações dos quinhões podem ser diferentes para cada condômino.

Art. 1.326. *Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.*

Mais uma vez repete-se: fruto é acessório, o acessório segue o destino do principal e, portanto, os condôminos participam dos frutos na proporção de seus quinhões, salvo estipulação em sentido

contrário, que decorre da autonomia da vontade e da disponibilidade do bem jurídico (que é o patrimônio¹⁰).

Disposição de ultima vontade (testamento) pode entregar a propriedade para 2 pessoas e o usufruto para um terceiro. Isso é comum à cônjuge que, prevendo sua morte, deixa um testamento deixando seus 2 filhos como proprietários de um bem mas sua esposa como usufrutuária dele. Quem participa dos frutos é a esposa. Quando a esposa morrer a propriedade se torna plena para os filhos.

SEÇÃO II - DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

18

Art. 1.327. *O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).*

Art. 1.328. *O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).*

Art. 1.329. *Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.*

Art. 1.330. *Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.*

¹⁰ Patrimônio é um bem jurídico disponível.