



Centro Universitário de Brasília – UniCEUB
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais
Curso de Direito

MATHEUS PIO DE SOUZA

**ACESSÃO INVERSA COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL.**

Brasília
2017

MATHEUS PIO DE SOUZA

**ACESSÃO INVERSA COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL.**

Projeto de monografia apresentado como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Ciências Jurídicas e Sociais do Centro Universitário de Brasília- UniCEUB.
Orientador: Me. Júlio César Lérias Ribeiro.

**Brasília
2017**

MATHEUS PIO DE SOUZA

**ACESSÃO INVERSA COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL.**

Projeto de monografia apresentado como
requisito para conclusão do curso de
Bacharelado em Ciências Jurídicas e Sociais
do Centro Universitário de Brasília- UniCEUB.
Orientador: Me. Júlio César Lérias Ribeiro.

Brasília, ____ de _____, 2017.

Banca Examinadora

Professor Orientador Júlio César Lérias Ribeiro

Professor Examinador

Professor Examinador

Dedico esta monografia aos meus pais que são para mim meus anjos da guarda. Agradeço a Deus pela oportunidade a mim ofertada e principalmente o meu mestre orientador por me direcionar no caminho correto.

RESUMO

O presente projeto de monografia versa sobre o instituto da acessão inversa e a possibilidade do mesmo se configurar como instrumento de concretização da função social da propriedade imóvel. A problemática desenvolvida consistiu na dúvida quanto à concretização do princípio da função social da propriedade imóvel diante da implementação do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico Brasileiro. A partir do momento em que o foco principal nos litígios oriundos do universo das aquisições de propriedades imóveis se tornou a proteção da função social da propriedade imóvel, devido à implementação da acessão inversa no ordenamento jurídico, confirmou-se que o instituto é um instrumento capaz de concretizar tal função social, deixando de lado o engessamento da legislação e abrindo portas para inovações que de certa forma acompanham o desenvolvimento da sociedade. O instituto possibilita a utilização de medida alternativa para solução dos conflitos que tratam sobre as invasões de propriedade imóvel, resultadas das construções realizadas parcialmente ou por inteiro em terrenos alheios, levando em consideração uma série de requisitos e garantindo com que o interesse da sociedade se sobressaia ao individual. Após apontamentos doutrinários e jurisprudenciais, a hipótese respondeu afirmativamente ao problema proposto.

Palavras-chave: Acessão. Inversa. Função. Social. Propriedade.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| INTRODUÇÃO | 06 |
| 1 A DOCTRINA | 08 |
| 1.1 Propriedade em geral | 08 |
| 1.2 Propriedade e modos aquisitivos | 11 |
| 1.3 Modo aquisitivo da acessão inversa | 19 |
| 2 O ORDENAMENTO JURÍDICO..... | 23 |
| 2.1 Acessão inversa e a função social da propriedade na Constituição Federal Brasileira de 1988 | 23 |
| 2.2 Acessão inversa e a função social da propriedade no Código Civil Brasileiro de 2002..... | 27 |
| 2.3 Acessão inversa e a função social da propriedade na legislação urbanística..... | 32 |
| 3 A JURISPRUDÊNCIA..... | 37 |
| 3.1 Análise de julgados favoráveis à luz do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil Brasileiro de 2002..... | 37 |
| 3.2 Análise de julgados favoráveis à luz do artigo 1258 do Código Civil Brasileiro de 2002..... | 41 |
| 3.3 Análise de julgados favoráveis à luz do artigo 1259 do Código Civil Brasileiro de 2002..... | 45 |
| 4 CONCLUSÃO..... | 48 |
| 5 REFERÊNCIAS..... | 50 |

INTRODUÇÃO

O tema proposto por este projeto de monografia é o instituto da acessão inversa. A temática desenvolvida é baseada na possibilidade do instituto se configurar como um instrumento de concretização do princípio da função social da propriedade imóvel.

Diante de um universo conflitante no que tange à aquisição da propriedade imóvel, o tema aborda uma solução alternativa para os conflitos resultados de invasões ou construções em propriedades alheias, buscando sempre garantir o resultado mais justo e satisfatório, tendo em vista o melhor para a sociedade como um todo.

A temática desenvolvida possui uma notória relevância social e jurídica. A relevância para a sociedade está relacionada com o direito de propriedade e as demolições antieconômicas causadas pela realização de obras com pequenas invasões. A construção que invade uma determinada área de um terreno limítrofe não precisa necessariamente ser demolida, é possível que a área invadida se torne propriedade do construtor mediante uma indenização ao verdadeiro dono, evitando assim o dispêndio de recursos econômicos que já foram utilizados para a construção e também os que necessitariam para a demolição.

A relevância jurídica se faz presente com a configuração de uma ferramenta para solução de conflitos referentes à invasão de propriedade, levando em consideração a economia. O instituto traz uma alternativa social e econômica em que as medidas a serem adotadas visam beneficiar tanto as partes quanto a sociedade em si. De certa forma o instituto oferece um amparo para o ordenamento jurídico em situações peculiares, resultando em uma maior segurança jurídica no universo das aquisições de propriedades imóveis.

A problemática em questão enfrentada se refere às demolições antieconômicas realizadas devido às construções que por algum motivo externo a vontade do construtor, invadem certa área do terreno limítrofe vizinho, causando a destruição da coisa nova e um dispêndio desnecessário de recursos econômicos, descaracterizando por fim a função social inerente à propriedade imóvel. Quando há uma invasão de uma construção a um terreno vizinho limítrofe, a solução para o conflito nem sempre traz consigo o princípio da função social da propriedade, resultando em um dispêndio desnecessário de recursos, além de não cumprir com os interesses da sociedade.

O problema apresentado consiste na dúvida quanto à concretização da função social da propriedade imóvel diante da implementação do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico Brasileiro.

Com objetivo de estabelecer uma solução para a problemática exposta, a hipótese desenvolvida é a que o instituto da acessão inversa é sim um instrumento hábil a concretizar o princípio da função social da propriedade, consagrado na Constituição Federal de 1988 como princípio fundamental.

A hipótese responderá afirmativamente ao problema proposto, confirmando que o instituto da acessão inversa é um instrumento capaz de concretizar tal função social da propriedade, conforme argumentação doutrinária legal e jurisprudencial a ser desenvolvida nos capítulos desta monografia.

O primeiro capítulo versará sobre os aspectos doutrinários que se relacionam diretamente com a propriedade imóvel em sua generalidade, abordando principalmente os modos aquisitivos e suas especificidades. Posteriormente, no mesmo capítulo, uma ênfase será dada ao modo aquisitivo da acessão, trazendo à tona suas características e peculiaridades exploradas por diversas interpretações doutrinárias.

O intuito do primeiro capítulo é dar o primeiro passo rumo à compreensão do tema proposto, abordando conceitos gerais, características, posicionamentos e divergências, ou seja, as primeiras considerações acerca do tema, que contribuirão diretamente para a evolução do projeto de maneira clara e concisa.

O segundo capítulo, no que lhe concerne, apresentará os dispositivos legais que se relacionam diretamente com o instituto da acessão inversa e o princípio da função social da propriedade.

Primeiramente abordará a interpretação doutrinária relativa aos dispositivos da Constituição Federal Brasileira de 1988 que fazem referência ao tema. Posteriormente, trará à tona a interpretação doutrinária acerca dos dispositivos do Código Civil Brasileiro de 2002 que fazem ligação direta com o tema proposto. Por fim, explorará a interpretação doutrinária relacionada aos dispositivos da legislação urbanística que se fazem presentes na temática.

No terceiro e último capítulo será apresentado a jurisprudência em si, ou seja, a interpretação atual jurisprudencial acerca da problemática que envolve a temática proposta.

Em seu início serão apresentados dois julgados que contribuem positivamente para a hipótese proposta, que trazem consigo o posicionamento dos magistrados acerca da incidência do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil Brasileiro de 2002. Posteriormente, serão analisados mais dois julgados que também contribuem de forma positiva, trazendo consigo a interpretação jurisprudencial acerca da incidência do artigo 1258 do Código Civil Brasileiro de 2002. Para finalizar, será abordado mais um julgado, que demonstra o posicionamento jurisprudencial acerca da incidência do artigo 1259 do Código Civil Brasileiro de 2002.

Nesse capítulo será possível, com uma clareza solar, observar a natureza e configuração do tema proposto diretamente com o ordenamento jurídico Brasileiro.

Utilizou-se como marco teórico doutrinadores como Francisco Eduardo Loureiro, Nelson Rosendal, Flávio Tartuce e Guilherme Calmon Nogueira da Gama, entre outros, que ofereceram da maneira mais completa possível sua posição acerca do instituto da acessão inversa juntamente com a função social da propriedade.

A metodologia utilizada se configurou em pesquisas doutrinárias na legislação Brasileira, especialmente na Constituição Federal de 1988, no Código Civil Brasileiro de 2002 e na legislação urbanística, principalmente na lei 10.257/2001, o Estatuto das Cidades. Foi se utilizado também pesquisas jurisprudenciais que abordaram a incidência dos artigos trabalhados e a maneira pela qual o ordenamento jurídico Brasileiro se posiciona, configurando uma relação entre doutrina e jurisprudência acerca do tema proposto.

1 A DOCTRINA

O presente projeto de monografia possui como objetivo a exposição e análise do instituto da acessão inversa, modo aquisitivo de propriedade imóvel que trouxe consigo uma mudança significativa no direito de propriedade imóvel.

Inicialmente através da jurisprudência e posteriormente instaurado no Código civil de 2002, o instituto da acessão inversa é utilizado como instrumento solucionador de conflitos relacionados à construções realizadas em propriedades alheias, estabelecendo de certa forma o legítimo proprietário, visando sempre uma solução satisfativa para a sociedade.

O propósito deste trabalho de monografia é investigar a possibilidade de interpretação do instituto da acessão inversa como instrumento de concretização da função social da propriedade imóvel. A hipótese a ser verificada responde afirmativamente à problemática proposta conforme argumentação doutrinária legal e jurisprudencial a ser desenvolvida nos capítulos subsequentes.

1.1 Propriedade em geral

O assunto de maior relevância e complexidade no direito das coisas é sem dúvida alguma, a propriedade imóvel e suas várias dimensões na vida dos seres humanos. Foram desenvolvidas diversas teorias a fim de conceituar a propriedade, sendo algumas delas decorrentes dos próprios conceitos abordados nos Códigos Civis Brasileiros.

No ordenamento jurídico Brasileiro, a propriedade possui a atribuição de garantir o acesso e proteção dos bens necessários ao desenvolvimento de uma vida digna e dessa forma é garantida pela Constituição federal de 1988, com intuito de assegurar o desenvolvimento pleno do ser humano, conforme dispõe o artigo 5º XXII:

“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**”.¹

Existem critérios doutrinários que a princípio direcionam a definição de propriedade: o sintético, o analítico e o descritivo². O conceito sintético aborda a submissão das coisas em todas as relações ao poder do proprietário. O analítico, conceito abrangido pelo Código Civil Brasileiro, define propriedade como o direito de gozar, usar, dispor e reaver a coisa cumprindo sua devida função social. Por último, o critério descritivo revela um direito complexo, perpétuo, absoluto e exclusivo, pelo

¹ BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília/DF: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

² GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

qual a coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, que conseqüentemente fica limitada pela lei.

Os aspectos do critério descritivo revelam as características contidas na propriedade em si, e assim, torna mais fácil sua compreensão. A propriedade demonstra um direito complexo pelo fato de assegurar ao proprietário a faculdade de disposição, ou seja, a pessoa tem a liberdade de fazer com ela o que bem entender como usá-la, abandoná-la, destruí-la ou aliená-la. O caráter absoluto decorre da oponibilidade *erga omnes*, melhor dizendo, oponível a toda sociedade, fazendo assim com que todos tenham o dever de respeitá-la. É perpétuo, pois nasce sem previsão de extinção, durando em regra ilimitadamente, e por fim, é considerado exclusivo pelo fato de não permitir a intromissão de terceiros³.

Antes mesmo da configuração e posterior estruturação de qualquer direito que garantisse e limitasse a propriedade em si, já era o homem possuidor e proprietário dos bens que propiciaram sua existência. De acordo com Darcy Bessone: “O homem se tornou possuidor e proprietário antes que se elaborassem normas coativas e se estruturasse a ordem pública”⁴. De certa forma a busca pela garantia de propriedade precedeu a própria formalização do direito positivado.

Ao longo do tempo surgiram diversas teorias que buscaram dar fundamento que justifique a origem e legitimidade da propriedade, em sua totalidade as principais são as teorias da ocupação, da lei, do trabalho e da natureza humana.⁵

A teoria da ocupação define a propriedade pela primitiva ocupação da coisa, quando ainda se encontrava sem domínio anterior de qualquer outro indivíduo, e assim torna-se proprietário quem o ocupou e tomou para si, submetendo-o ao seu poder. A teoria da lei descreve a propriedade como instituição de direito civil e existiria porque a lei a criou e a regula, Porém é frágil tal fundamento, levando em consideração que a propriedade sempre existiu, antes mesmo de sua formulação e disciplina legal. A teoria do trabalho baseia-se na utilização dos bens e eventualmente surgimento do direito de propriedade sobre tais bens, em modo especial quanto aos bens produzidos pelo próprio homem, tornando o homem o senhor dos mesmos. Por fim a teoria da natureza humana tem por fundamento a inerência da propriedade a natureza do homem, figurando como condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade, como afirma Claudio Pacheco:

“A princípio, fluía do próprio instinto de conservação, depois robusteceu-se por efeito das próprias necessidades de subsistência e, após, dilatou-se com os próprios impulsos de expansão e de aperfeiçoamento da convivência social”.⁶

Conforme mencionado, o Código Civil de 2002 adotou o critério analítico, preferindo elencar o conjunto de poderes do proprietário a estabelecer um

³ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

⁴ BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988.

⁵ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais, teoria e questões*. Niterói: Impetus, 2003.

⁶ PACHECO, Cláudio. *Tratado das constituições brasileiras*. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1965.

conceito definido. Dispõe o artigo 1228: “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”⁷, resultando diretamente em um leque de faculdades asseguradas pela ordem jurídica ao titular do direito.

O Código Civil de 2002 abraçou o conceito de propriedade como uma relação jurídica complexa, composta por direitos e deveres, voltados com a vocação primordial de atender à função social da propriedade imóvel⁸.

Em regra, usar é tirar proveito da coisa sem destruí-la, o direito de gozar confere ao proprietário o poder de colher os frutos produzidos pela coisa. O poder de disposição se configura na capacidade do proprietário de se desfazer da coisa, seja alienando, consumindo ou dando a ela qualquer outra destinação, salvo os bens inalienáveis por força de lei ou de vontade. Por último, mas não menos importante é o direito de reaver a coisa, podendo valer-se da ação reivindicatória, com o intuito de receber o que é seu de quem injustamente o tomou⁹.

O sujeito para adquirir propriedade, sendo pessoa física ou jurídica é necessário que possua personalidade, ou seja, aptidão qualitativa para adquirir direitos e capacidade de direito, sendo ela a aptidão quantitativa¹⁰. É importante ressaltar que a capacidade para ser sujeito do direito de propriedade não pode ser confundida com o direito de adquiri-la, sendo este, ato complexo, que será abordado nos capítulos subsequentes.

A extensão do direito de propriedade é definida no Código Civil de 2002 e dessa forma garante ao proprietário do solo, o espaço aéreo e subsolo correspondentes, levando em consideração a utilidade e também a não interferência nos interesses legítimos de terceiros.

A propriedade imóvel pode ser classificada em dois tipos ou espécies: quanto à extensão, sendo ela plena ou limitada e quanto à perpetuidade, sendo ela perpétua ou resolúvel¹¹.

A plenitude da propriedade consiste na presença de todos os elementos em poder do proprietário e assim todos os direitos como usar, gozar, dispor e reaver estarão reunidos à disposição do proprietário. A propriedade será limitada quando submetida a direito real sobre coisa alheia ou quando for resolúvel¹². Toda propriedade é presumida plena, devendo ser provada a sua limitação.

⁷ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

⁸ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

⁹ NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

¹⁰ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

¹¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

¹² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

No que tange à perpetuidade a limitação é temporal, sendo assim, a propriedade além de ser presumidamente plena, também é perpétua, nascendo com duração temporal ilimitada e sem previsão de extinção. A propriedade será resolúvel quando possuir uma duração temporal limitada, ou seja, com previsão de extinção¹³.

A propriedade resolúvel é aquela cujo título aquisitivo possui previsão de evento, que se ocorrido causará a extinção da propriedade. Ocorrido o evento, a propriedade diferida torna-se plena e quando o evento se torna impossível, a propriedade resolúvel adquire a plenitude¹⁴. A sua limitação é apenas temporal e deve ser provada devido à presunção de perpetuidade da propriedade.

Não muito distante da propriedade resolúvel, existe outro tipo de propriedade temporária, a propriedade *ad tempus*, sendo aquela cujo título aquisitivo não contém previsão de extinção, mas que, por causa superveniente, resulta extinta. Ela é temporária porque a cláusula superveniente irá revogá-la, porém é tecnicamente perpétua, pois nasce sem previsão de extinção no título aquisitivo¹⁵.

1.2 Propriedade imóvel e modos aquisitivos

A propriedade imóvel em geral é prevista no Código Civil Brasileiro de 2002, artigos 1.228 e seguintes e também na Constituição Federal do Brasil de 1988, artigo 5º, XXII e XXIII, dispositivos que expressam a garantia do direito de propriedade e também a sua função social, porém o fato de ser garantida constitucionalmente não quer dizer que o meio de aquisição seja simples. Por todo o negócio de aquisição se destacam o título aquisitivo e o modo aquisitivo¹⁶. O primeiro compreende o elemento de vontade que ensejou a transmissão, já o modo aquisitivo é o próprio ato de execução, o modo de adquirir, que possui a finalidade de transferir a propriedade. O título representa a relação jurídica ou o tipo de negócio, como a escritura de compra e venda, e o modo equivale às formas de aquisição, como o registro.

O problema da aquisição da propriedade imóvel consiste em saber se é bastante apenas o título aquisitivo para obter a propriedade, ou se é necessária a presença do modo aquisitivo para que se torne perfeita a aquisição. Existem três sistemas que buscam solucionar esse problema, o sistema Romano, o sistema Alemão e o por derradeiro, o sistema Francês¹⁷.

O mais simples dos três sistemas é o Francês, devido ao fato de que o título por si só, é capaz de fazer com que a aquisição se torne perfeita, o simples

¹³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

¹⁶ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

¹⁷ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

acordo de vontade basta para transferir a propriedade, operando de fato o efeito translativo de domínio¹⁸. No sistema romano, adotado pelo Brasil, se faz necessário o modo aquisitivo junto ao título aquisitivo, é preciso que este ato jurídico se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa, fazendo com que aquisição imobiliária no Brasil se torne um ato complexo¹⁹.

Para o ordenamento jurídico Brasileiro, o registro do título tem presunção *juris tantum*, não admitindo a responsabilização do poder público por eventuais falsidades de registro, conforme expressa Washington de Barros Monteiro:

“Entre nós, inexistente tão rígida organização imobiliária. O registro confere apenas presunção *juris tantum* de domínio, não temos cadastro com a mesma estrutura e organização, de modo que qualquer deficiência no funcionamento do registro jamais induzirá responsabilidade do poder público.”²⁰

O sistema alemão também defende a necessidade do registro do título aquisitivo e o que se encontra nos livros cadastrais possui caráter absoluto, sendo somente proprietário aquele que possui o nome registrado e vinculado à propriedade e qualquer erro eventual que seja provado, será passível de responsabilização do estado²¹. Nesse sentido, novamente utilizamos o exposto por Washington de Barros Monteiro:

“Aproximou-se nosso legislador, destarte, do sistema germânico, atenuando-lhe, porém, o rigor. Com efeito, no sistema alemão, o registro é também imprescindível e tem valor absoluto. Só é proprietário aquele em cujo nome se acha registrado o imóvel, o que constar dos livros cadastrais *pro veritate habetur*. Compra mal quem adquire de pessoa cujo nome não figure no registro imobiliário. O cadastro constitui o espelho fiel da situação imobiliária. Se alguém, louvado em suas informações, adquire determinada propriedade, que vem a perder mais tarde, por força de decisão judicial, tem direito a voltar-se contra o Estado, para dele reclamar indenização”.²²

Após a exposição dos sistemas de aquisição de domínio, é importante demonstrar a classificação dos modos de aquisição quanto à origem, sendo eles originários ou derivados²³. Na primeira, a aquisição nasce sem nenhuma

¹⁸ MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF. Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

¹⁹ MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF. Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²⁰ MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF. Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²¹ MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF. Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²² MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF. Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²³ NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

vinculação com o passado, não existiu nenhuma relação de transmissão entre domínio atual e anterior e o direito é adquirido pleno, sem vício, gravame ou limitações da propriedade anterior, e são eles a usucapião, a acessão e a desapropriação judicial. Na aquisição derivada houve uma relação de transmissão entre o domínio atual e o anterior, fazendo com que o direito seja adquirido com eventual vício, gravame ou limitação da propriedade anterior e são eles o direito hereditário e o registro.

A aquisição de propriedade imóvel no Direito Brasileiro é considerada um ato complexo. Ato complexo, por sua vez, é aquele que depende de mais de uma fase para se consumar, sendo assim, a necessidade de duas fases ou atos em conjunto: o título aquisitivo e o modo aquisitivo. Em toda aquisição de direitos há um sujeito que adquire, um objeto que é adquirido e um modo pelo qual se realiza a aquisição, sempre perante alguém²⁴.

No sistema adotado pelo Brasil, existem cinco possibilidades, ou melhor, dizendo, modos aquisitivos de propriedade imóvel: o direito hereditário, o registro, a usucapião, a acessão e a desapropriação judicial²⁵. Ao mencionar a aquisição proprietária, é importante evidenciar que para o sujeito se tornar proprietário, ele precisa seguir os modos previstos em lei.

O Direito hereditário é modo aquisitivo derivado e está previsto no artigo 1.784 do Código Civil de 2002²⁶, que garante aos herdeiros legítimos e testamentários a transmissão da herança devido à morte²⁷. Efeito decorrente de registro de direito hereditário: declaratório de disponibilidade administrativa. O modo aquisitivo é o direito hereditário, tendo o registro apenas para declará-lo, já a disponibilidade administrativa se refere aos efeitos do registro público, sendo de certa forma, a maneira de declarar e provar que o modo aquisitivo é diverso do registro e que o sujeito é realmente proprietário com os efeitos do registro.

A modalidade mais frequente de aquisição da propriedade imobiliária é a tradição solene, que se opera através do registro, modo aquisitivo derivado, e traz consigo uma relação de transmissão de propriedade entre vivos, mediante o registro do título translativo²⁸. A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6015/73) regulamenta minuciosamente o registro de imóveis através do cadastramento dos imóveis em matrículas, contendo sua descrição e características.

Com intuito de promover a segurança e controle do ingresso dos títulos no registro imobiliário, se deu origem a uma série de princípios registrários²⁹:

²⁴ PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

²⁵ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

²⁶ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

²⁷ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

²⁸ NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

²⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

inscrição; continuidade; especialidade; prioridade; legalidade; publicidade e fé pública.

O princípio da inscrição traduz o caráter constitutivo do registro, ou seja, a transmissão e continuação de direitos reais sobre imóveis somente se dá com o registro. O princípio da continuidade expressa a exigência de coincidência entre o titular na matrícula do imóvel e o transmitente no título aquisitivo, para manter assim a continuidade do registro, preservando a cadeia dominial. O princípio da especialidade não suporta a imprecisão do registro imobiliário e dispõe que a matrícula do imóvel deve descrevê-lo com precisão, de modo que o torne inconfundível com qualquer outro³⁰.

O princípio da prioridade é caracterizado por possuir como objetivo principal, evitar o conflito de títulos contraditórios. Como determina a lei de Registros Públicos, os títulos serão protocolizados e prenotados na sequência de sua apresentação e o número de ordem determinará a prioridade do título. O princípio da legalidade é a maneira de se interpor entre o título e o registro, assegurando o máximo, a correspondência entre a titularidade presumida e a verdadeira³¹.

O registro é ato público e os fatos e atos relativos a ele se presumem conhecidos a todos, não permitindo a alegação de ignorância de um título que conta do registro imobiliário, expressa assim, o princípio da publicidade. Por fim, o princípio da fé pública, conhecido também por presunção relativa, dispõe que o registro enquanto não for decretado inválido por meio de ação própria e de certa forma cancelado, presume pertencer o direito real à pessoa cujo nome está o registro.

A usucapião é um modo aquisitivo originário que é caracterizado pela aquisição da propriedade através da posse prolongada da coisa nas condições estabelecidas pela lei ³². A posse e o tempo são dois elementos essenciais do instituto, pelo qual o possuidor se torna proprietário.

No instituto da usucapião o possuidor é favorecido contra o proprietário, ficando este lesado com a perda de um direito que não está obrigado a exercer, sendo assim, surgiram duas correntes que possuem o objetivo de justificar as consequências, sendo elas a subjetiva e a objetiva ³³. A primeira procura se fundamentar na presunção de que o proprietário renunciou o direito pelo fato de não exercê-lo, já a segunda se pauta na utilidade social, sendo conveniente dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio.

Para ocorrer usucapião, são necessários diversos requisitos, que dizem respeito às pessoas que compõem a relação, às coisas que podem ser

³⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

³¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

³² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais* 8ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

³³ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

interessadas e à forma de realização. Requisitos classificados em pessoais, reais e formais³⁴.

Os requisitos pessoais são as exigências em relação ao possuidor e proprietário, sendo necessário que o possuidor, sendo ele pessoa jurídica ou física, seja capaz e tenha qualidade para adquirir pelo modo da usucapião. Quanto ao proprietário não há exigências relativas à capacidade, sendo cabível os efeitos da posse continuada mesmo que o proprietário seja incapaz, pois compete a quem o representa impedi-la³⁵.

Os requisitos reais se referem às coisas usucapíveis, ou seja, que podem ser apropriadas, como bens hipotecados, bens de domínio resolúvel, bens de família voluntários e bens de família legais. A hipoteca se extingue do bem hipotecado com a usucapião pelo fato de ser modo aquisitivo originário e o indivíduo adquire o direito sem vício ou gravame. O gravame correspondente à propriedade resolúvel também se extinguirá com a usucapião, caracterizando assim a possibilidade da usucapião sobre bens de domínio resolúvel. A normatividade do bem de família o torna impenhorável, fato que não o torna imprescritível, sendo assim passível de usucapião. Os bens legalmente inalienáveis não podem ser usucapidos, entretanto, os bens voluntariamente inalienáveis podem ser³⁶.

Os requisitos formais compreendem os elementos característicos do instituto, alguns são comuns como posse e tempo, entretanto, outros são especiais como o justo título e a boa fé³⁷.

Para chegar à usucapião, é necessária uma posse qualificada, sendo ela “*ad usucapionem*”, e tem como primeiro requisito o *animus domini*, estado anímico do sujeito que possui a vontade de ser dono, devendo a posse ser exercida de maneira pacífica, contínua e pública³⁸.

Justo título é o título aquisitivo capaz de impedir ou tornar sem efeitos a transferência da propriedade, um ato translativo dominial caracterizado por um vício. O indivíduo que possui uma escritura pública falsa, por exemplo, pode adquirir propriedade desde que comprovados os requisitos para usucapir, sendo o justo título um deles³⁹.

O título apesar de conter o vício, possui uma habilidade que pode ser concreta, sendo caracterizada pela presença da forma e registro previstos em

³⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

³⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

³⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

³⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

³⁸ MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado: Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos tribunais, 2012.

³⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais* 8ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

lei, no período de 05 anos e também pode ser abstrata, que por sua vez, não há a exigência de forma e registro, e o prazo para adquirir a propriedade é de 10 anos. A posse do justo título presume a boa fé, sendo ela subjetiva, levando em consideração a ignorância somada às circunstâncias.

A usucapião possui diversas espécies, sendo elas: extraordinário; ordinário; constitucional urbano; constitucional rural; coletivo e conjugal.

Usucapião extraordinário é dividido em dois: sem função social, exigindo apenas a posse do imóvel por 15 anos e com função social, que por sua vez, exige a posse do imóvel por 10 anos se o possuidor houver estabelecido a sua moradia habitual no imóvel ou realizado nele obras ou serviços de caráter produtivo⁴⁰.

O ordinário também é dividido em dois: sem função social, que exige a posse do imóvel por 10 anos, justo título abstrato e boa fé e o com função social, que exige a posse do imóvel por 5 anos, devido ao justo título concreto, além de, moradia habitual estabelecida pelo possuidor ou se o mesmo realizou algum investimento de interesse econômico e social.

O constitucional urbano consiste na exigência da posse do imóvel por 5 anos, de uma área não superior a 250 m², tendo a caracterização de moradia habitual e o possuidor não pode possuir outro imóvel e também não ter realizado usucapião anterior. Semelhante ao urbano, o rural demanda a posse no período de 5 anos, porém a limitação da área é de 50 hectares, sendo caracterizada pela produtividade e moradia habitual do possuidor⁴¹.

Previsto no Estatuto da cidade, a usucapião coletiva⁴² é caracterizada pela posse de uma população de baixa renda, por período de 5 anos, de uma área superior a 250 m², que não foi possível a sua identificação por cada possuidor. Também há a necessidade do objetivo de moradia, por isso os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel, sendo ele urbano ou rural.

A última espécie de usucapião é a conjugal, e está previsto no o art. 1.240-A do Código Civil, inserido pela lei 12.424/11⁴³. É caracterizado pela posse direta e exclusiva, por 02 anos, de uma área urbana de ate 250 m², sendo evidente o abandono do lar realizado pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro. Com efeitos de moradia habitual, o cônjuge possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel e também não pode ter realizado usucapião anteriormente.

Outro modo aquisitivo de propriedade imóvel é a desapropriação judicial, modo aquisitivo que não apresenta relação de transmissão entre o

⁴⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁴¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

⁴² TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁴³ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

considerável número de pessoas e o proprietário que reivindicava a área⁴⁴, sendo necessário enfatizar que ela não é uma modalidade de usucapião.

A desapropriação judicial é modo aquisitivo originário e pressupõe reivindicatória, posse de considerável número de pessoas por período de 05 anos, de uma área extensa, e é necessário a presença da boa fé objetiva, além de obras e serviços de interesse social e econômico relevantes⁴⁵.

A boa fé na desapropriação judicial não pode ser subjetiva, levando em consideração que não existe a possibilidade de muitas pessoas ignorarem o mesmo fato, portanto a boa fé será objetiva, sendo observada a conduta, que é dividida em duas: padrão e concreta. A conduta padrão esperada é a que cumpre a função social e se a conduta concreta se afasta da padrão, ocorre então, a má fé objetiva⁴⁶.

Como afirmado anteriormente, a desapropriação não é uma modalidade de usucapião, apesar da semelhança com a usucapião coletiva. O que difere é que a desapropriação judicial é matéria de defesa, sendo possível em imóveis urbanos ou rurais, exige a boa fé objetiva e requer indenização, já a usucapião coletiva pode ser alegada tanto na inicial ou como matéria de defesa, somente é possível em imóveis urbanos, não necessita da boa fé objetiva e dispensa indenização⁴⁷.

O modo aquisitivo a ser explorado por este projeto de monografia é o modo de aquisição por acessão e está previsto nos artigos 1.248 até o 1.259 do Código Civil Brasileiro de 2002.

Trata-se de um modo originário de aquisição de propriedade que através dele, passa a pertencer ao proprietário do terreno, tudo que se une ou surge ao seu bem. É caracterizada pelo aumento do objeto do direito de propriedade em razão de força externa natural ou humana, e sempre pressupõe o surgimento de uma coisa nova. Na concepção de Clóvis Bevilacqua: “acessão é modo originário de adquirir, em virtude do qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou se incorpora ao seu bem”.⁴⁸

A coisa que adere ao solo e dele não pode ser retirada sem algum dano, incorpora-se e passa a pertencer ao dono do terreno, evitando assim a criação desordenada de condomínios. Para configuração da acessão é necessário o cumprimento de alguns requisitos, como, a união entre duas coisas corpóreas e distintas; umas das referidas coisas tem que possuir maior relevância sobre a outra no ponto de vista econômico; elas devem ser unidas por um laço material, uma incorporação e para finalizar, ambas devem ser de proprietários distintos⁴⁹.

⁴⁴ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁴⁵ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁴⁶ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁴⁷ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁴⁸ BEVILAGUA, Clovis. *Direitos das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941.

⁴⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

O código Civil Brasileiro de 2002 dispõe de cinco maneiras diferentes em que se dá a acessão ⁵⁰: por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono do álveo e por plantações ou construções.

Formação de ilhas é caracterizada quando, por força natural, surge um trato de terra em um rio, sendo essa pertencente ao proprietário da terra onde a mesma se formou. Quando essa formação se dá no meio do rio, onde se dividem duas propriedades, a ilha pertencerá aos proprietários dos terrenos na proporção de suas testadas⁵¹.

Consiste a aluvião no acrescentamento de terra que o rio sofre às margens com o decorrer do tempo, um aumento gradativo do barranco. O proprietário será o titular do terreno acrescido e caso tenha mais de um proprietário, será o mesmo dividido pela proporção da testada de cada um sobre a antiga margem⁵².

A avulsão é a única maneira de acessão natural em que há a possibilidade de indenização. Decorrente de um ato natural violento, uma porção de terra se desloca de uma propriedade e se junta à outra. O dono do terreno acrescentado adquirirá a porção de terra mediante indenização ou sem indenização, se não houver reclamação e tiver transcorrido o prazo de um ano. A obrigação de indenizar visa evitar o enriquecimento ilícito e apenas no caso de recusa de pagamento do beneficiado nasce à prerrogativa de pedir a remoção da porção acrescida, retornando a mesma para o terreno que pertencia, ou seja, havendo um conflito entre pagamento de indenização e a reclamação da porção, prevalece o pagamento⁵³.

O álveo é a superfície pela qual as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto. Torna-se abandonado quando a corrente seca ou se desvia por algum fenômeno natural, o rio buscou um novo rumo e de forma permanente o leito ficou abandonado. O álveo abandonado pertencerá aos proprietários das margens, até o eixo médio e na proporção das testadas dos respectivos prédios. Os terrenos onde as águas abrirem novos rumos não possibilitam a indenização aos seus respectivos donos, tendo em vista que ser um fato natural não imputável a terceiros⁵⁴.

Saindo do âmbito das acessões naturais, temos as acessões artificiais, as construções, plantações ou sementes. Sua definição está expressa no

⁵⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁵¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁵² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁵³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁵⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

artigo 1.253 do código Civil Brasileiro de 2002: “toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário”.⁵⁵

A propriedade da coisa nova é presumida ao dono do terreno em que ela surgiu, salvo se a pessoa que construiu possuía título que lhe desse o direito as construções e plantações existentes naquele terreno. Ocorre a adesão da coisa ao imóvel, não podendo mais de destacar sem dano ou perda⁵⁶.

As acessões artificiais não podem ser confundidas com as benfeitorias, levando em consideração que estas correspondem a despesas feitas na coisa com o intuito de conservá-la, melhorá-la ou até mesmo embelezá-la, enquanto a acessão equivale ao surgimento de coisa nova, diferente, que adere a coisa anteriormente existente⁵⁷.

Por ser um instituto bastante amplo e complexo, o próprio Código Civil de 2002 delimita e regula as exceções provenientes do modo aquisitivo da acessão, em sua maioria elencadas nos artigos 1.254 e seguintes.

O proprietário que semeia, planta ou edifica em terreno próprio utilizando material alheio, adquire a coisa nova, obrigando-se ao pagamento de indenização ao dono dos materiais e caso tenha agido de má fé, também fica obrigado a pagar por perdas e danos⁵⁸.

Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde a coisa para o dono do terreno, tendo este a obrigação de indenizar caso o construtor procedeu de boa fé. Se de ambas as partes houver a má fé, o proprietário do terreno adquire a coisa nova, porém, fica obrigado a ressarcir o valor das acessões. A má fé do proprietário é caracterizada quando o trabalho de construção ou plantação se fez em sua presença e não houve impugnação⁵⁹.

Uma construção realizada em terreno alheio com material alheio tem como resultado o dono do terreno como novo proprietário da coisa nova, tendo este que ressarcir o valor dela ao construtor, e o próprio construtor deve ressarcir o valor ao dono dos materiais. Caso o dono dos materiais não consiga a indenização pelo construtor, ele pode cobrar do dono do terreno⁶⁰.

1.3 Modo aquisitivo da acessão inversa

O instituto da acessão inversa introduz uma relevante novidade no ordenamento jurídico Brasileiro, consagrando a exceção ao princípio *superfícies solo*

⁵⁵ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

⁵⁶ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁵⁷ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

⁵⁸ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁵⁹ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁶⁰ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

cedit, permitindo em hipóteses específicas, a aquisição da propriedade por parte do construtor⁶¹. Trata-se, sem dúvida, da mais importante alteração introduzida no universo das acessões.

Com o intuito de concretizar a função social da propriedade e evitar demolições antieconômicas, baseado nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade⁶², surgiu o instituto da acessão inversa, trazendo consigo maneiras alternativas de solucionar os conflitos resultantes do próprio modo aquisitivo, como quem deve ser o dono da coisa nova ou se deve ou não a obrigação de indenização, previstos nos artigos 1255 parágrafo único, 1258 e 1259.

No caso da acessão inversa, o construtor passa a ser dono da coisa nova e não o dono do terreno, porém, para que isso aconteça é necessária à existência de alguns requisitos como a boa fé do construtor; o surgimento de uma obra valiosa, ou seja, a coisa nova possui um valor que excede ao valor do terreno; a construção deve ser feita em solo alheio e mediante ao pagamento de uma indenização pela parte do construtor⁶³.

Na expressão de Nelson Rosenvald, trata-se de acessão inversa, na qual a construção ou plantação são os bens principais e o solo é acessório. O critério é econômico e exige que o valor da acessão supere consideravelmente o valor do terreno, levando em consideração a natureza da utilização do imóvel, a relevância dos investimentos e a função social que o construtor/plantador deu ao prédio/plantação⁶⁴.

Faz-se necessário perceber que certas edificações são mais relevantes do ponto de vista socioeconômico dos que os terrenos onde se constroem e desta forma, seria contrário aos fins constitucionais da propriedade o sacrifício do construtor, em proveito do titular do terreno imóvel que nada fez para impedir a edificação, quando poderia ter-se incumbido de realizar oposição judicial⁶⁵.

Quando a construção da coisa nova, feita em terreno próprio, invade o terreno alheio, ultrapassando para o terreno limítrofe, o construtor que agiu de boa fé poderá adquirir a parte da propriedade do solo invadido, levando em consideração o tamanho da invasão, na qual não pode ser superior a vigésima parte do imóvel do vizinho, e fica obrigado ao pagamento de indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente⁶⁶.

A construção deve estar parcialmente em solo próprio e parcialmente em solo alheio, não se aplicando as regras do instituto da acessão

⁶¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

⁶² GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

⁶³ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁶⁴ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais, teoria e questões*. Niterói: Impetus, 2003.

⁶⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

⁶⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

inversa às construções realizadas inteiramente em pequena porção do terreno imóvel vizinho⁶⁷.

Apesar da presença da boa fé do construtor ser indispensável, em caráter excepcional e cercada de requisitos especialíssimos, admite-se a acessão inversa no caso do construtor que age de má fé. Essa possibilidade remota é possível quando se é inviável a demolição da porção invasora sem grave prejuízo para a construção, levando em consideração a invasão que não ultrapassou o limite da vigésima parte do imóvel vizinho e também o seu elevado valor comparado ao do terreno, ficando obrigado ao pagamento em décuplo, ou seja, dez vezes o valor da indenização original⁶⁸.

Como evidencia Venosa, o comportamento caracterizado pela má fé não será sancionado se a destruição do prédio não coincidir com o interesse social, levando em conta, por exemplo, a hipótese de edificação de hospital ou escola em pleno funcionamento. O magistrado não decidirá contra a lei se buscar o sentido da função social da propriedade⁶⁹.

Ficam evidentes dois vetores opostos no caso da configuração da má fé do construtor⁷⁰, de um lado, deve-se prevalecer a unidade econômica do imóvel do construtor, evitando a demolição de parte da construção que comprometa o restante da edificação e a própria função social do prédio, e por outro lado deve se punir o comportamento malicioso do construtor, que edificou em faixa do imóvel vizinho, ciente de tal circunstância.

Não obstante, o construtor que estiver de boa fé, e a invasão ultrapassa o limite, ou seja, excede a vigésima parte do solo alheio, adquire a propriedade da parte do solo invadido, porém responde por indenização o valor da faixa perdida, a desvalorização do remanescente e a sobrevalia da construção que corresponde à valorização desproporcional do imóvel do construtor⁷¹, potencializando sua utilização, que integrará a indenização como mecanismo destinado para evitar o enriquecimento sem causa do construtor.

Como visto anteriormente, o fato da invasão ultrapassar o limite proposto, levando em consideração a boa fé do construtor, não impossibilita a ação dos efeitos da acessão inversa, porém quando a boa fé é ausente, ou seja, é evidente que o construtor agiu de má fé, os efeitos da ação inversa ficam inertes, fazendo com que a coisa nova seja demolida e o construtor fique obrigado ao pagamento de indenização em dobro⁷².

⁶⁷ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

⁶⁸ PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

⁶⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo, *Código Civil comentado* apud ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

⁷⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

⁷¹ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

⁷² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

Há a possibilidade do dono do solo ficar com a acessão, nada pagando por ela, em solução semelhante à do artigo 1225 do Código Civil, diante da má fé do construtor⁷³.

O pagamento da indenização em dobro imposto ao construtor de má fé configura uma nítida incongruência da lei, pois aquele que constrói de má fé na totalidade do terreno imóvel do vizinho paga perdas e danos simples, porém, o que o faz parcialmente paga em dobro. De certo modo, o entendimento do legislador se pauta na funcionalidade do imóvel, levando em consideração que a invasão parcial dificilmente permitirá ao dono do solo aproveitar a acessão ligada ao imóvel⁷⁴.

Observa-se no instituto a conciliação do direito do proprietário, que sofreu invasão, com o valor do que foi edificado em terreno limítrofe⁷⁵. O acréscimo será computado no cálculo indenizatório, levando em consideração a boa ou má fé do construtor invasor.

O instituto, de maneira razoável, sacrifica o direito do proprietário que, de certa forma não embargou oportunamente a construção, em prol do princípio do maior valor social da construção, evitando ao máximo a sua demolição e atendendo a função social inerente à propriedade.

⁷³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁷⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

⁷⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

2 O ORDENAMENTO JURÍDICO

2.1 Acesso inversa e a função social da propriedade na Constituição Federal Brasileira de 1988.

Antes de adentrar na análise direta da função social da propriedade imóvel, é importante traçar alguns entendimentos a respeito da supremacia da constituição federal, para que assim seja possível a compreensão de tal princípio, que incide diretamente no assunto proposto por este projeto de monografia.

A Constituição Federal é considerada o documento escrito e solene que positiva as normas jurídicas superiores da comunidade do estado. É apreciada como instrumento jurídico que faz com que a sociedade se previna contra a tendência abusiva dos governantes, tendo como missão organizar racionalmente a sociedade, tratando dos princípios e garantias que servem de guia normativo para a construção do bem comum⁷⁶.

A grosso modo, a estrutura hierárquica da ordem jurídica de um estado, pressupondo-se a norma fundamental, é caracterizada pela constituição como o nível mais alto dentro do Direito nacional⁷⁷.

A rigidez constitucional decorre da dificuldade em sua modificação, levando em consideração à alteração das demais normas jurídicas. Da rigidez emana, como principal resultado, o princípio da supremacia constitucional⁷⁸.

O valor normativo supremo da constituição não surgiu de certa forma, como uma verdade autoevidente⁷⁹, mas foi resultado de reflexões propiciadas pelo desenvolvimento da história e pelo empenho em aperfeiçoar os meios de controle do poder, em prol do aprimoramento dos suportes da convivência social e política.

Por supremacia da constituição, de acordo com as palavras de José Afonso da Silva, entende-se que: “A constituição se coloca no vértice do sistema jurídico do país, a que confere validade, e que todos os poderes estatais só são legítimos na medida em que ela, a Constituição, os reconheça e seja por ela distribuídos ⁸⁰”.

É de certo modo, a lei suprema do estado, carregando consigo a própria estruturação estatal, a organização de seus órgãos e suas normas

⁷⁶ MENDES, Gilmar Ferreira ; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2014.

⁷⁷ KELSEN, Hans. *Teoria geral do direito e do estado*. São Paulo: M. Fontes, 2000.

⁷⁸ SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

⁷⁹ MENDES, Gilmar Ferreira ; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2014.

⁸⁰ SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

fundamentais, deixando evidente a sua superioridade diante as demais normas jurídicas⁸¹.

O conflito de qualquer lei com a constituição encontrará a solução com a prevalência desta, justamente por ser a Carta Magna, produto do poder constituinte originário, ela própria eleva-se à condição de obra suprema⁸².

A constituição Federal de 1988 trata da função social da propriedade nos artigos 5º XXIII, 170, 182, 184 e 186, demonstrando diretamente a relevância do assunto tratado no ordenamento jurídico nacional.

A propriedade compreende, em seu conteúdo e alcance, além do tradicional direito de uso, gozo e disposição por parte de seu titular, a obrigatoriedade do atendimento de sua função social, cuja definição é inseparável do requisito obrigatório do uso racional da propriedade e dos recursos ambientais que lhe são integrantes⁸³.

A expressão função social procede do latim *Functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. O termo função é utilizado para exprimir a finalidade de um modelo jurídico, ou seja, o papel a ser cumprido por determinado ordenamento jurídico⁸⁴.

Para José Diniz de Moraes, “função é a satisfação de uma necessidade [...] por meio de um poder jurídico atribuído a uma pessoa, física ou jurídica, pública ou privada”⁸⁵. Haveria, assim, interesses que são protegidos de forma especial, impondo obrigações e deveres jurídicos aos particulares, de modo que a sociedade é favorecida ou protegida. Seria o interesse social satisfeito pela função social que incide sobre certos direitos.

A função social, portanto, é o princípio básico que incide no próprio conteúdo do direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades (usar, gozar, dispor, reaver)⁸⁶. Em outras palavras, a função seria um quinto elemento da propriedade. Enquanto os quatro elementos estruturais são estáticos, o elemento funcional da propriedade é dinâmico e assume um papel decisivo de controle sobre a sociedade.

Quando a propriedade não cumpre sua função social, de acordo com o entendimento de Carlos Frederico Marés, é porque a terra que lhe é objeto não está cumprindo, e desta forma, configura-se a injustiça⁸⁷. Isto significa que a propriedade não está no direito ou no seu titular, está no bem.

A Constituição de 1988 incluiu o princípio da função social no rol dos princípios da ordem econômica e colocou-o no posto das garantias fundamentais, conferindo poder ainda maior ao instituto.

⁸¹ Kelsen, Hans. *Teoria geral do direito e do estado*. São Paulo: M. Fontes, 2000.

⁸² Mendes, Gilmar Ferreira ; Branco, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2014.

⁸³ Gama Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

⁸⁴ Farias, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

⁸⁵ Moraes, José Diniz de. *A função social da propriedade e a constituição federal de 1988*. São Paulo: Malheiros, 1999.

⁸⁶ Rosenvald, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁸⁷ Marés, Carlos Frederico. *Função Social da terra*. Porto Alegre: Fabris, 2003.

Entretanto, ao estabelecer este norte ao direito subjetivo de propriedade, o constituinte originário, de certa forma, retirou o caráter absoluto do direito de propriedade, pois, agora, o proprietário não mais pode dar a destinação que quiser ao seu bem. O proprietário deve, primeiramente, gerir seu imóvel de forma a garantir o desenvolvimento de toda a sociedade, devendo exercitar seu direito em prol da coletividade, através da produtividade⁸⁸.

De certo modo, a função social traduz o comportamento do proprietário, exigindo que ele atue numa dimensão na qual realize interesses sociais, buscando assim, paralisar o egoísmo dos proprietários, com prevalência de valores ligados a solidariedade social⁸⁹.

O artigo 5º da Constituição dispõe que: “a propriedade atenderá a sua função social”, deixando evidente que o direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, pois sobre ele pesa grave importância social. Se descumprida a função social que é inerente à propriedade, será legitimada a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, para tal efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria constituição⁹⁰.

Em complementação ao artigo 5ºXXIII, ao cogitar da propriedade urbana, A constituição federal Brasileira de 1988, traçou a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento da função social da propriedade e da cidade, e de garantir o bem estar da sociedade⁹¹. O artigo 182 §2º da Constituição dispõe, desta forma, que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”⁹².

O §4º do referido artigo atribui poderes à administração pública municipal, como a exigência de que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento. Caso o proprietário não realize tal feito, será passível de:

“182 §4º: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”⁹³.

⁸⁸ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁸⁹ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁹⁰ BRASIL, Supremo Tribunal Federal. *A constituição e o Supremo*. Brasília: Secretaria de documentação, 2011.

⁹¹ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

⁹² BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

⁹³ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

As sanções descritas serão aplicadas progressivamente, sendo a desapropriação medida de *ultima ratio*, quando o direito de propriedade privada será esvaziado⁹⁴.

O artigo 170 da Constituição Federativa do Brasil aborda os princípios gerais da atividade econômica, tendo como objetivo assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social. Em seus incisos II e III estão respectivamente presentes os princípios da propriedade privada e a função social da propriedade, propositalmente repetidos, levando em consideração sua inserção no rol de direitos e garantias fundamentais.

Do elenco sucessivo desses dois princípios, se conclui que o ordenamento adota um sistema econômico de iniciativa privada, o qual pressupõe uma relevante margem de liberdade aos indivíduos na busca de alcançar seus interesses pessoais, através dos recursos por cada um deles possuídos, mas condicionada essa faixa de liberdade, que envolve a própria liberdade da empresa, ao assegurar uma existência digna a todos e à observância da justiça social⁹⁵.

O artigo anteriormente mencionado é a maneira de adensar o conceito da função social da empresa, determinando-lhe um teor mínimo do qual possam decorrer deveres negativos e positivos para o empresário e o administrador da empresa⁹⁶. A função social da “empresa”, como princípio da ordem econômica, funciona como ferramenta de prevenção aos abusos do poder econômico e adquire clara relevância nos tempos atuais.

A propriedade rural também é acometida pela função social, tendo que desempenha-la com maior rigor que outros bens, devido a sua destinação centrada na produção de riquezas e criação de empregos, como bem de produção que sobreleva o ônus do proprietário⁹⁷.

A leitura do artigo 186 da Constituição Federal revela que não é suficiente a exploração racional do solo pelo proprietário, incumbindo a ele, igualmente, cumprir as obrigações trabalhistas e preservar a esfera ambiental.

O artigo citado descreve uma série de requisitos para que seja cumprida a função social da propriedade rural, sendo eles:

“Art. 186: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”.⁹⁸

Os incisos I e II denotam a importância da adequação entre a forma de exploração e os recursos naturais, levando em consideração o valor natureza, presumindo o homem capacitado para viola-lo ou preserva-lo. Por outro lado, os

⁹⁴ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

⁹⁵ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

⁹⁶ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

⁹⁸ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

incisos III e IV voltam o foco para a observância das disposições que regulam as relações trabalhistas, garantindo o bem-estar dos trabalhadores de modo geral, sem que sacrifique o bem-estar dos proprietários⁹⁹.

Mediante indenização justa, é de competência da União a desapropriação por interesse social, levando em consideração ao não cumprimento da função social do imóvel rural. Assim dispõe o artigo 184 da constituição Federal, que para fins de reforma agrária restringe a ideia da desapropriação.

Uma crítica feita ao artigo em questão é que ao prever a desapropriação utilizada nos casos de descumprimento da função social, alimenta duas injustiças em questão¹⁰⁰: a remuneração da mal usada propriedade, premiando o descumprimento da norma; e deixa a iniciativa de coibir o mau uso ao poder público, garantindo a integridade do direito ao violador da lei.

Através dos artigos e conhecimentos tratados neste início de capítulo, a conexão entre a função social da propriedade imóvel tratada diretamente na Constituição Federal e o instituto da acessão inversa é claramente notável, levando em consideração, as maneiras alternativas de solução de conflitos envolvendo a aquisição da propriedade imóvel, sempre visando à conservação do bem e a prevalência dos interesses públicos sobre os privados.

2.2 Acessão inversa e a função social da propriedade no Código Civil Brasileiro de 2002.

A função social da propriedade, além de todo amparo ofertado pelos dispositivos constitucionais apresentados anteriormente, possui também um respaldo do Código Civil Brasileiro de 2002, que traz consigo um ideário inovador e moderno ao universo das relações que envolvem a propriedade imóvel e os sujeitos a ela ligados.

Antes de aprofundar nos dispositivos presentes no Código, é válido ressaltar o comportamento não obstante do código quanto à posição do decreto lei número 4.657 de 04 de setembro de 1942, a lei de introdução às normas do Direito Brasileiro, que evidencia a importância do fim social em seu artigo 4º, dispondo que o juiz na aplicação da lei, deve atender os fins sociais e as exigências do bem comum.

O Código Civil de 2002 buscou dar à propriedade um caráter existencial relacionado diretamente com a sociedade e os valores existenciais das pessoas que a integram, em detrimento dos interesses patrimoniais individuais e da ideia da autonomia da vontade do proprietário¹⁰¹.

⁹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

¹⁰⁰ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

¹⁰¹ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

A função social da propriedade imóvel no Código Civil permeia no campo do direito das coisas, de maneira especial, os direitos subjetivos reais, tendo como referência o artigo 1228 e alguns de seus respectivos parágrafos.

O caput do referido artigo carrega uma semelhança com o artigo 524 do Código Civil Brasileiro de 1916, não definindo a propriedade, mas descrevendo de maneira analítica as faculdades do proprietário. Neste sentido, a grande diferença é que o artigo 1228 do Código Civil de 2002, ao tratar dos poderes do proprietário, substituiu a noção de um poder assegurado pela lei, pela ideia de que o proprietário tem apenas a faculdade, tendo ligação direta com a ideia da limitação dos poderes dos proprietários¹⁰².

Em sua disposição, o §1º do referido artigo afirma que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais [...]”¹⁰³ deixando claro o estabelecimento de um dever, que de certa forma, o proprietário está obrigado a exercer o direito conforme o seu fim econômico e social.¹⁰⁴ O parágrafo em comento visou dar uma maior operatividade ao disposto no artigo 5º XXIII da Constituição Federal, frisando assim a configuração da função social na propriedade imóvel.

Ao vincular o exercício do direito de propriedade às suas finalidades econômicas e sociais, o Código busca a tutela constitucional da função social, dando um conteúdo jurídico ao aspecto funcional das situações que envolvem a propriedade imóvel¹⁰⁵.

O ideário da função social também está presente nos parágrafos 4º e 5º do artigo 1228. Na ocorrência de uma reivindicação do imóvel, o proprietário poderá ser privado de sua propriedade caso o imóvel reivindicado não estiver observado as normas constitucionais que tratam da função social da propriedade¹⁰⁶.

Para que seja possível a reivindicação referida, existe a necessidade de que o imóvel consista em uma área extensa, na posse ininterrupta e de boa fé pelo período superior a cinco anos, um considerável número de pessoas e que as mesmas tenham realizado na propriedade, obras e serviços de interesse social e econômico relevantes¹⁰⁷.

Não há definição no Código Civil Brasileiro sobre o que são interesses sociais e econômicos relevantes, levando em consideração que isso depende de fatores históricos e geográficos peculiares a cada região e principalmente o momento, os quais serão analisados no caso concreto¹⁰⁸.

Caso sejam configurados todos os requisitos delineados, o juiz deve fixar uma justa indenização devida ao proprietário. Com o pagamento do preço, a

¹⁰² LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹⁰³ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁰⁴ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁰⁵ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

¹⁰⁶ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

¹⁰⁷ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁰⁸ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

sentença valerá como título para registro do imóvel em nome dos possuidores, conforme afirma o §5º do artigo¹⁰⁹.

O preceito em exame recebeu a denominação de desapropriação privada, cuja foi analisada detalhadamente no capítulo anterior deste projeto de monografia.

O instituto da acessão inversa possui previsão nos artigos 1255 parágrafo único, 1258 e 1259 do Código Civil Brasileiro de 2002. É de imensa importância a análise de cada artigo para que assim fique evidente a configuração e concretização da função social da propriedade imóvel tendo em vista o resultado produzido pelo próprio instituto.

O caput do artigo em exame não passa de uma repetição do Código Civil anterior, entretanto, o seu parágrafo único¹¹⁰ traz uma inovação que assim permite que a coisa nova construída em terreno alheio seja de propriedade do construtor.

A grosso modo, a acessão inversa disposta pelo parágrafo único do artigo 1255, pode passar uma impressão de injustiça ou até mesmo uma maneira facilitada de cometer um fraude, levando em consideração que o real proprietário estaria sendo lesado e o construtor amparado pela lei. Entretanto para que seja configurada a acessão inversa, há a exigência de uma série de pressupostos e requisitos que indicam que o instituto é a melhor alternativa para aquele conflito, além de que, o real proprietário não seria lesado, tendo em vista uma indenização devida a ele.

Para que seja possível a atuação do instituto da acessão inversa, a construção necessita ornar um valor consideravelmente maior que o do terreno, porém o maior valor econômico por si só não possibilita a atuação do instituto, sendo necessária a configuração da boa fé do construtor¹¹¹.

De maneira sucinta, há a necessidade de uma obra valiosa que ultrapasse consideravelmente o valor do terreno, um construtor ornado de boa fé e uma indenização devida ao antigo proprietário do terreno. Indenização esta que possui o objetivo de evitar o enriquecimento sem justa causa do construtor¹¹².

A função social se torna evidente no instituto a partir do momento em que o interesse ou o bem social se destaca sobre o particular individual, ou seja, fazendo-se necessária percepção de que certas construções possuem um valor social e econômico muito maior do que o valor expresso por aquele terreno em sua configuração anterior à construção¹¹³.

Além dos pressupostos elencados anteriormente, o instituto faz uma ligação direta do valor do terreno com a natureza de sua utilização, a relevância dos

¹⁰⁹ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹¹⁰ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹¹¹ MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Código Civil comentado Brasil*. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2013

¹¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais* 8ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

¹¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

investimentos e principalmente com a função social que o próprio construtor atribuiu à coisa nova¹¹⁴.

O artigo 1.258¹¹⁵ do Código Civil de 2002 aborda uma situação distinta da tratada anteriormente, porém se utiliza do instituto da acessão inversa como forma de solução do conflito em virtude da preservação do bem social, levando em consideração o dano causado pelas demolições antieconômicas.

O artigo em exame não possuía correspondência no Código Civil de 1.916, embora códigos estrangeiros já adotassem providências similares, como, por exemplo, o Código Italiano¹¹⁶.

A problemática em questão se refere a construções realizadas em terrenos limítrofes que eventualmente invadem o terreno alheio. Ressaltando que há a exigência de que a construção esteja parcialmente em terreno próprio e também parcialmente em terreno alheio.

Sendo assim, a construção que invade terreno alheio não sendo ela superior à vigésima parte deste, poderá adquirir a parte invadida o construtor ornado de boa fé. A indenização neste caso é mais ampla, levando em consideração o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente, sendo somadas e devidas ao proprietário do terreno invadido¹¹⁷.

A função social presente neste artigo é semelhante a do artigo trabalhado anteriormente, pois leva em consideração o valor socioeconômico presente na coisa nova e a partir disso permite que o construtor adquira a propriedade da parte invadida em prol da não demolição da coisa nova que futuramente poderá atender os interesses sociais da sociedade.

É importante comentar que mesmo que os casos nos artigos trabalhados sejam diferentes, os proprietários das áreas invadidas ou construídas não são prejudicados, tem total amparo da legislação para serem indenizados de maneira proporcional e direta com a lesão sofrida¹¹⁸. Ressalta-se também que a indenização sobre a lesão sofrida é a maneira menos agravada para a solução do conflito, levando em consideração a função social presente na coisa nova, inviabilizando assim a demolição.

Conforme mencionado anteriormente, a boa fé seria um pressuposto para que a acessão inversa seja configurada, entretanto, o parágrafo único¹¹⁹ do artigo 1.258 do Código Civil de 2002 relata da possibilidade do instituto agir mesmo que o construtor esteja desprovido da boa fé.

A limitação imposta pelo artigo no que tange ao tamanho da invasão e o valor consideravelmente excedente da coisa nova ainda são necessários, porém, a boa fé deixa de ser afirmada como pressuposto e desta forma o parágrafo único possibilita a aquisição da parte invadida pelo construtor que age de má fé

¹¹⁴ ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais, teoria e questões*. Niterói: Impetus, 2003.

¹¹⁵ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹¹⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹¹⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Código Civil comentado Brasil*. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2013

¹¹⁸ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹¹⁹ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

quando for comprovado que a demolição da parte invasora não poderá ser realizada sem causar graves prejuízos para a construção¹²⁰.

Apesar de a má fé não ser um empecilho para que o construtor adquira a parte invadida, o mesmo fica obrigado ao pagamento do décuplo das perdas e danos referidas no caput do artigo 1258 do Código Civil, visando assim desestimular o comportamento malicioso do construtor, impondo-lhe um pesado ônus¹²¹.

Mesmo com a má fé registrada, somada ao risco que a demolição da parte invadida causaria à coisa nova, o valor social econômico ainda se sobressai sobre o particular, evidenciando cada vez mais a concretização da função social da propriedade a partir do instituto da acessão inversa.

Por fim, o último artigo do Código Civil de 2002 a ser analisado por este projeto de monografia, com intuito de apresentar a ligação direta do instituto da acessão inversa com a função social da propriedade é o artigo 1259¹²².

O artigo em questão aborda algumas alterações nos pressupostos, oportunidade pela qual traz novamente a boa fé e a limitação quanto ao tamanho da invasão é desnecessária. O construtor de boa fé adquirirá a propriedade da parte do solo invadido mesmo que ela ultrapasse o limite imposto, ou seja, a vigésima parte do solo alheio¹²³.

No caso em exame, embora não diga expressamente na lei, está implícito dever a acessão exceder o valor da faixa invadida, para que se inverta o princípio da gravitação jurídica, passando o solo a ser acessório da construção¹²⁴.

A indenização prevista no artigo é mais complexa devido ao fato da ultrapassagem dos limites impostos. O construtor fica obrigado ao pagamento de indenização pelo valor da faixa perdida, pela desvalorização do remanescente e a sobrevalia da construção que corresponde à valorização desproporcional do imóvel do construtor¹²⁵.

O final da disposição do artigo 1259 do Código Civil relata o caso mencionado acima, porém com a configuração da má fé do construtor. Neste caso não há o que ser feito e o instituto da acessão inversa fica inerte levando em consideração a total desídia do construtor quanto aos pressupostos. A ausência da boa fé implica a demolição da coisa nova e o pagamento de indenização em dobro pelo construtor neste caso em específico¹²⁶.

Apesar do artigo 1259 do Código Civil em seu final recorrer pela demolição da coisa nova, tendo em vista ao desrespeito aos pressupostos necessários, em sua maioria acompanha os artigos mencionados anteriormente no quesito de que a função social presente na propriedade é superior aos desejos

¹²⁰ PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

¹²¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹²² BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹²³ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

¹²⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹²⁵ NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

¹²⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

privados, sendo de uma clareza solar a concretização da função social da propriedade quando configurado o instituto da acessão inversa.

2.3 Acessão inversa e a função social da propriedade na legislação Urbanística.

Em complementação ao disposto pela Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002, a legislação urbanística também tratou da função social da propriedade imóvel, abordando diretamente as relações entre a sociedade e a propriedade imóvel, e de certa forma, deixou cada vez mais evidente a importância do princípio da função social sobre a propriedade imóvel.

Antes de adentrar nas disposições dos artigos da referida legislação, faz-se necessário analisar alguns conhecimentos ligados à legislação urbanística, a fim de facilitar a compreensão do assunto proposto por este capítulo.

O crescimento urbano intenso ao longo dos anos tem provocado marcantes alterações territoriais, econômicas e sociais pelo mundo inteiro. No Brasil a urbanização intensiva já transformou estruturalmente a ordem socioeconômica e redefiniu a ocupação do território nacional, impactando diretamente toda a sociedade.

Ainda que a legislação urbanística e ambiental tenha progredido significativamente, até a promulgação da Constituição Federal de 1988 tal avanço se deu de forma pouco sistêmica e em meio a controvérsias de várias ordens. Com aproximadamente 80% da população se estabelecendo na cidade, a necessidade em repensar o marco teórico jurídico aplicável ao desenvolvimento urbano se tornou necessariamente urgente¹²⁷.

A constituição Federal de 1988 reconheceu explicitamente o Direito urbanístico como ramo autônomo e distribuiu competências legislativas em matérias urbanísticas, enfatizando a ação municipal e principalmente definindo o princípio da função social da propriedade como sendo um fator de fundamental importância para a determinação dos direitos de propriedade imobiliária urbana e da ação do Estado na condução do processo de desenvolvimento urbano¹²⁸.

O direito urbanístico é considerado o produto final das transformações sociais e sua formação decorre diretamente da nova função do Direito. Consistente em oferecer instrumentos normativos ao poder público com o intuito de que possa atuar no meio social e no domínio privado para, de certa forma, ordenar a realidade no interesse da sociedade¹²⁹.

A contemporização do interesse particular do titular do direito da propriedade privada com o interesse social de ordenação da cidade é uma tarefa árdua e complicada, porém, justa e necessária. Nesse sentido, deu-se origem a legislação urbanística, estabelecendo normas de ordem pública e principalmente carregadas do interesse social, que regulam o uso da propriedade em prol do bem

¹²⁷ FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

¹²⁸ FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

¹²⁹ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2010.

coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como da garantia do equilíbrio ambiental¹³⁰.

O artigo 182 §2º da Constituição Federal de 1988 menciona expressamente a propriedade urbana, inserida no âmbito das normas e planos urbanísticos, vinculando sua função social à ordenação da cidade expressa no plano diretor¹³¹.

A propriedade urbana é configurada e condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir a sua função social específica: propiciar moradia e habitação, além de prover condições adequadas de trabalho, recreação e circulação humana, ou seja, as próprias funções sociais da cidade¹³².

A função social da propriedade urbana se configura num pressuposto de primordial importância, pois a atividade urbanística constitui uma função pública da administração, que, em consequência, possui o poder de determinar a ordenação urbanística das cidades, implicando nisso, a iniciativa privada e os direitos patrimoniais dos particulares¹³³.

Expressivamente, a função social da propriedade urbana constitui um equilíbrio entre o interesse privado e o interesse público que orienta a verdadeira utilização do bem e predetermina sua função. O interesse do indivíduo como já demonstrado anteriormente, fica subordinado ao interesse coletivo por uma urbanização justa e desenvolvida, e que a estrutura interna do direito de propriedade é um aspecto instrumental no âmbito do complexo sistema da disciplina urbanística¹³⁴.

A lei número 10.257, de 10 de julho de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, é encarregada de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e estabelecer diretrizes gerais da política urbana e outras providências. No referido estatuto existem diversos dispositivos específicos relacionados com a função social da propriedade, permitindo assim que cada cidade cresça em um urbanismo desenvolvido, amadurecido e justo¹³⁵.

Por meio dos instrumentos urbanísticos, poderá o município disciplinar a função social da propriedade, seja pelo plano diretor já mencionado, ou pelas leis orgânicas locais. Desta forma será delimitado o crescimento do centro urbano, com a intensa preocupação de impedir a concentração de áreas com objetivos especulativos, evidenciando a relevância do uso e controle do solo¹³⁶.

O § 4º do artigo 182 da Constituição federal de 1988¹³⁷ delimita as sanções que objetivam a perfeita utilização e adequação da propriedade imóvel ao

¹³⁰ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹³¹ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013. Art. 182 §2º: § 2º “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

¹³² SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹³³ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹³⁴ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹³⁵ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹³⁶ GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

¹³⁷ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

desenvolvimento urbano e ao bem estar da sociedade, mediante progressiva e sucessiva imposição de instrumentos urbanísticos como parcelamentos, edificações compulsórias, impostos progressivos e a própria desapropriação sanção¹³⁸.

O início do processo de implementação da função social do imóvel urbano se dá a partir de uma notificação para: parcelamento; edificação; ou ainda utilização compulsória. Assim, para cada uma das diretrizes pressupõem a averiguação de uma situação de: subutilização; não edificação; ou não utilização. Há um mecanismo para o poder municipal específico e a área que será objeto da atuação, bem como os critérios concretos para a apuração da utilização, o Estatuto da Cidade deixa ao plano diretor do município¹³⁹.

O artigo 5º do Estatuto da cidade¹⁴⁰ além de elencar as imposições dos instrumentos urbanísticos, determina as condições e os prazos para a implementação da obrigação. Independentemente da situação, é necessário que a área subaproveitada seja pré-definida em lei e que ela seja a matriz da obrigação¹⁴¹.

Imóvel subutilizado, de acordo com o artigo 5º§1º do Estatuto da Cidade, ocorre quando o aproveitamento do imóvel em questão é inferior ao mínimo definido no plano diretor. A notificação para o aproveitamento é averbada em cartório de registro público de imóveis e terá por destinatário o proprietário¹⁴².

O prazo para cumprimento da obrigação é de no máximo um ano a partir da notificação, para protocolo de projeto e de dois anos, a partir da aprovação, para o início de sua execução, assim dispõe o §4º do artigo 5º do Estatuto¹⁴³.

Caso o proprietário descumpra a obrigação criada pela lei, da qual teve ciência quando da notificação, que lhe fixa um prazo para cumprimento, o mesmo encontra-se em mora, situação pela qual permite, quer na hipótese de descumprimento do prazo, quer na hipótese de descumprimento das condições, que seja sancionado mediante a aplicação do IPTU sanção, ou seja, sua cobrança progressiva¹⁴⁴.

Nos termos da jurisprudência consolidada pelo Supremo Tribunal Federal, o IPTU sanção só é legal nos casos em que foi configurado o não implemento da função social da propriedade¹⁴⁵.

¹³⁸ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹³⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁴⁰ BRASIL. *Lei número 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 maio, 2017.

¹⁴¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁴² CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁴³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁴⁴ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁴⁵ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

Diante de todas as sanções impostas, a supressão da propriedade é a última cartada que pode ser utilizada, sinalizando a supremacia do interesse público no confronto com o particular.

A desapropriação é motivada pelo interesse social e impõe à administração o dever de reprivatizar o bem posteriormente. Isto é, não visa a permanente transferência do imóvel ao poder público, e sim ao parcelamento ou até mesmo à edificação, por parte do ente expropriante, expressando assim o adimplemento da função social negligenciada anteriormente pelo particular¹⁴⁶.

Diante da mutação do direito de propriedade pela ótica da função social, não mais aparenta pertinente à clássica caracterização da faculdade do direito de uso, como aquela que pode mesmo ser exercida pelo não uso do bem que lhe serve de objeto, desde que não se verifique o abandono por parte de seu titular¹⁴⁷.

Outra amostra da intensidade do princípio da função social da propriedade no panorama urbano é a direito de preempção disposto no artigo 25 do Estatuto da cidade¹⁴⁸, conferindo ao poder público municipal a preferência para a aquisição de imóveis urbanos, objetos de alienação onerosa entre particulares.

Sempre que o município necessitar de áreas para a ativação do princípio da função social da propriedade e da cidade, delimitará por lei que os proprietários de imóveis nas áreas localizados não poderão dispor onerosamente de seu domínio, sem que antes concedam o prazo de 30 dias para a opção de compra, nas mesmas condições que a proposta oferecida por qualquer um terceiro interessado¹⁴⁹.

O princípio da função social da propriedade é amplo e abrangente, possuindo relação direta também com o patrimônio histórico e cultural do país, que é considerado pelo decreto lei número 25, de 30 de novembro de 1937:

“o conjunto de bens móveis ou imóveis encontrados no país, cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do país, quer pelo seu notável valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico”¹⁵⁰.

Não obstante ao conceito disposto pelo decreto, a Constituição Brasileira de 1988 em seu artigo 216 ampliou o conceito de patrimônio histórico, com a seguinte disposição:

“Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material ou imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”¹⁵¹.

¹⁴⁶ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁴⁷ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁴⁸ BRASIL. *Lei número 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 maio, 2017.

¹⁴⁹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

¹⁵⁰ BRASIL. *Decreto lei número 25º, de 30 de novembro de 1937*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm>. Acesso em: 10 maio, 2017.

¹⁵¹ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

Os bens jurídicos que são objetos de direito real e que tenham interesse histórico ou cultural incorporado também merecem uma disciplina especial do ponto de vista da função social da propriedade¹⁵². É de interesse de toda a comunidade política que os bens relacionados à preservação da memória do povo ou à formação de sua identidade sejam protegidos.

Assim, ainda que não existam especificações de obrigação de preservação, o proprietário não pode atuar prejudicando bens históricos e culturais em nome de seus interesses privados, ou melhor dizendo, em nome da faculdade de uso ou do poder de fruição¹⁵³. Existe de fato uma responsabilidade social, de natureza civil, pela preservação de bens que integram interesses históricos e representam marcos de uma nação.

Apesar de já ter sido mencionado por este projeto de monografia, é válido ressaltar alguns pontos sobre uma novidade da atual codificação Brasileira, a desapropriação privada, constante dos §§ 4º e 5º do artigo 1.228 do Código Civil¹⁵⁴ de 2002, possuindo ligação direta com o assunto tratado neste capítulo.

O instituto representa uma das principais restrições ao direito de propriedade e traz consigo a função social da propriedade no que tange a possibilidade do proprietário ser privado de seu imóvel quando houver a configuração de certos pressupostos¹⁵⁵.

Caso o imóvel reivindicado consista em uma área extensa, caracterizado pela posse ininterrupta e de boa fé pelo período superior a cinco anos, de considerável número de pessoas e estas nela houverem realizado obras e serviços considerados de interesse social e econômico configura assim a possibilidade de atuação do instituto, fazendo com que assim o proprietário fique privado do imóvel¹⁵⁶.

O § 5º do referido artigo estabelece uma indenização que deverá ser paga ao proprietário lesado, deixando evidente mais uma vez o maior peso do interesse da coletividade sobre o particular. Entretanto essa diferença de peso causa um prejuízo ao proprietário, que é amenizado com a justa indenização garantida pelo artigo¹⁵⁷.

Constata-se que essa forma de desapropriação é privada, levando em conta que atua no interesse direto e particular daquelas pessoas que, em número considerável ocuparam extensa área de maneira pacífica e portadas de boa fé. Possui fundamento em uma posse qualificada e traduzida em trabalho criador de um número considerável de pessoas conjuntas ou separadas, pela realização de obras ou serviços que concretizem de fato a função social da propriedade¹⁵⁸.

¹⁵² PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁵³ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

¹⁵⁴ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁵⁵ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

¹⁵⁶ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

¹⁵⁷ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁵⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

3 A JURISPRUDÊNCIA

O terceiro e último capítulo deste projeto de monografia possui o objetivo de expor e analisar a incidência do instituto da acessão inversa juntamente com o princípio da função social da propriedade imóvel no vasto universo das interpretações jurisprudenciais.

Desta forma, através da análise de casos concretos surgirá uma relação entre a interpretação jurisprudencial e a perspectiva doutrinária, corroborando diretamente com a hipótese prevista por este projeto de monografia, sendo ela a configuração do instituto da acessão inversa como instrumento de concretização da função social da propriedade imóvel.

3.1 Análise de julgados favoráveis à luz do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil Brasileiro de 2002

O primeiro caso em análise se trata de um recurso de apelação: APL 0205567-07.2009.8.26.0004 SP, interposto na 12ª Câmara de Direito privado do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, tendo a Desembargadora Sandra Galhardo Esteves como relatora.

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

“Possessórias. Ação de reintegração de posse. Reconhecimento de mais valia da construção em relação ao solo. **Posse de boa-fé. Acessão inversa. Perda da propriedade do terreno a favor do possuidor. Art. 1.255, par. ún., do Código Civil.** Formulação de pedido contraposto ou reconvenção. Desnecessidade. Aplicação por força de lei (ex vi legis). Em que pese a autora seja proprietária do terreno, a ré construiu no local, de boa-fé, a casa onde reside com sua família. Ocorre que o valor da construção é muito superior ao valor do solo, e, nessa toada, a solução da lide deve-se dar à luz do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil, com **perda da propriedade do solo a favor da possuidora de boa-fé.** A formulação de pedido nesse sentido, em contestação, é despicienda, segundo doutrina e jurisprudência, uma vez que a aplicação da regra se dá por força de lei (ex vi legis). Apelação não provida.

(TJ-SP - APL: 02055670720098260004 SP 0205567-07.2009.8.26.0004, Relator: Sandra Galhardo Esteves, Data de Julgamento: 26/06/2013, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2013).¹⁵⁹

O acórdão em questão trata-se de um recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente a pretensão configurada na inicial

¹⁵⁹ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 02055670720098260004 SP

dessa ação de reintegração de posse que Terezinha Vasnolbida move contra Elena Gonçalves.

A apelante (Terezinha Vasnolbida) relata na inicial que é proprietária de um imóvel situado na comarca da capital, cujo foram edificadas quatro casas, sendo uma delas cedida em comodato ao sogro e a cunhada da autora no ano de 1967. Em 1994, o sogro veio a óbito, continuando a residir no imóvel apenas a cunhada, encarregada tão somente de cumprir com o pagamento das tarifas de água, luz e parcela do IPTU correspondente àquela casa.

Não pretendendo dar continuidade ao comodato, em julho de 2009 notificou a apelada (Elena Gonçalves) para que desocupasse o referido imóvel no prazo de 30 dias. Entretanto, a desocupação não ocorreu, motivo pelo qual a autora pleiteia a reintegração de posse e a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo período em que ocupou o imóvel após ser notificada.

Em fase de contestação, a ré alegou que nunca celebrou qualquer contrato de comodato com a autora e que o imóvel ocupado por ela pertencia a seu falecido pai, afirmando que reside no mesmo desde 1945, ano em que nasceu. Afirma ainda a ré que o imóvel de propriedade da autora é o imóvel vizinho ao dela e pede que seja mantida na posse do bem.

Na fase instrutória foram produzidas provas periciais que constataram que: (I) a idade física do imóvel é estimada em 30 anos; (II) o pai da ré de fato exercia a posse do imóvel desde 1976; (III) a autora nunca realizou benfeitorias no terreno onde reside a ré; (IV) a autora é a proprietária do imóvel. Um laudo pericial complementar foi feito e concluiu que o valor da construção (R\$55.600,00) excede consideravelmente o valor do terreno (R\$26.400,00).

De acordo com o entendimento do magistrado, apesar do terreno realmente ser da autora, toda a construção nele efetuada foi realizada pela ré, ressaltando a configuração da boa-fé e assim julgou procedente a pretensão formulada na inicial. Contudo, levando em conta a redação do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil¹⁶⁰, deixou de determinar a reintegração de posse, pois a ré adquiriu a propriedade do solo invadido. Em contra proposta, determinou que a ré indenizasse o valor equivalente ao terreno invadido (R\$13.216,45).

A sentença se fundamentou da seguinte maneira:

“[...] No caso vertente a prova dos autos é de que, em que pese o terreno em que se encontra a requerida seja da autora, toda a construção nele efetuada foi feita pela ré, e de boa-fé. Não obstante não haja prova clara do comodato, fato é que há muitas décadas o terreno foi comprado pelo marido da autora, e a ré reside no imóvel em que se encontra. Assim, **admite-se a construção do imóvel pela ré no terreno da autora, mas, deixa-se de determinar a reintegração de posse, pois o valor da construção é maior do que o terreno, aplicando-se, no caso, o parágrafo único do art. 1255 do CC.**”

¹⁶⁰ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

Quanto ao uso indevido do imóvel, improcede, pois a questão se resolve em indenização tão somente do terreno.”¹⁶¹

O conjunto probatório do caso em questão permite concluir com total veemência que foi a ré que edificou a casa no terreno da autora, e que a acessão artificial foi construída com o consentimento da mesma. É evidente, portanto, que a acessão construída no terreno foi executada de boa-fé e que o seu valor é muito superior ao valor solo.

O magistrado *a quo* proferiu a sentença de acordo com os ditames da justiça e equidade, utilizando-se dos princípios da razoabilidade, bom senso e proporcionalidade¹⁶².

A autora não pode ser reintegrada, caso contrário, se configuraria um panorama fático e jurídico irregular e injusto levando em conta que a própria autora afirmou ser economicamente hipossuficiente, de modo que dificilmente teria condições de indenizar à ré os gastos da acessão e a ré se prontificou a depositar o valor da indenização fixado em sentença, de modo que a autora não corre o risco de não ser indenizada. Fica claro a aplicação do princípio da vedação do enriquecimento sem causa e da função social da propriedade¹⁶³.

Ao recurso de apelação foi negado o provimento, sendo mantida a sentença pelos próprios fundamentos. À autora ficou resguardado o direito de indenização, fixada em sentença. À ré ficou resguardada a propriedade do terreno, devido à constatação dos requisitos do instituto da acessão inversa, dispostos no parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil¹⁶⁴.

A princípio da função social da propriedade imóvel se encaixa perfeitamente neste caso concreto, levando em consideração que a ré utiliza o imóvel como moradia e agiu de boa fé, além de que a demolição do mesmo seria antieconômica. Através da indenização se completa o objetivo final do instituto e concretiza o princípio da função social da propriedade imóvel¹⁶⁵.

O segundo caso a ser explorado se trata também de um recurso de apelação: APL 27997-2011, interposto na Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do estado do Maranhão, em São Luís/MA, tendo o Desembargador Vicente de Castro como relator.

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

“APELAÇÃO CÍVEL EM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO. VALOR DA OBRA CONSIDERAVELMENTE MAIOR. ACESSÃO INVERSA OU INVERTIDA. FUNÇÃO SOCIAL DA

¹⁶¹ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 02055670720098260004 SP

¹⁶² GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

¹⁶³ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁶⁴ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁶⁵ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

PROPRIEDADE. GRAVITAÇÃO JURÍDICA. VEDAÇÃO DO LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. INDENIZAÇÃO.

I. 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. 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. Art. 1255 parágrafo único do CC.

II. **A função social da propriedade, instituída pelo art. 5º, XXIII da CF/88, impõe que a obra não seja desfeita.** Inversão da Teoria da Gravitação Jurídica. Aplicação do instituto da acessão inversa ou invertida.

III. Não havendo acordo, resta a fixação judicial mediante procedimento de liquidação de sentença, face a falta de parâmetros bem delineados e a desproporção entre os valores apresentados pelas partes.

IV. Apelo provido.¹⁶⁶

Trata-se de uma apelação interposta pelos autores Mirian de Oliveira e Antônio de Oliveira em detrimento da sentença proferida pelo juízo da primeira Vara da Comarca de São José de Ribamar, que na ação de manutenção de posse, julgou procedente o pedido para a reintegração descrita na inicial.

Os próprios autores alegam que o réu Demerval Ribeiro teria iniciado a construção de um muro no terreno deles, em dezembro de 2003. Entretanto, o réu em sede de contestação, aduziu ilegitimidade passiva, relatando ter vendido o terreno objeto do conflito à outra pessoa no ano de 2001, que seria Dirceu Pinheiro.

Citado na condição de terceiro nomeado, Dirceu Pinheiro alegou ter construído a casa de dois pavimentos, respeitando a lógica sequencial numérica e a indicação feita pela imobiliária Santana LTDA, proprietária original do loteamento. A perícia realizada constatou a invasão na propriedade dos autores e também a legitimidade dos autores como proprietários.

No que tange a boa fé do réu, não existe razão para que seja configurado o contrário, tendo em vista que o mesmo construiu respeitando a sequência imposta pela proprietária original, havendo apenas uma confusão na identificação da área construída, não se valendo assim de qualquer artimanha para se apoderar da área.

O entendimento do Desembargador se fez da seguinte maneira:

“(…) É necessário perceber, entretanto, que certas construções são mais relevantes do ponto de vista socioeconômico do que os terrenos onde se situam. **Trata-se do fenômeno da inversão da Teoria da Gravitação Jurídica ou do instituto da acessão inversa ou invertida (...)**”.¹⁶⁷

¹⁶⁶ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 27997-2011 MA

¹⁶⁷ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 27997-2011 MA

À luz da função social da propriedade, não se justifica a demolição de uma residência utilizada com o fim de moradia, em plenas condições de uso¹⁶⁸. A partir desta conclusão, o desembargador ressaltou a necessidade de manutenção da sentença, tendo em vista a inobservância do MM. Juiz da primeira vara da comarca de São José de Ribamar, quanto à regra do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil¹⁶⁹.

É importante ressaltar que o caso apresentado possui todos os requisitos para a atuação do instituto da acessão inversa¹⁷⁰. Fez-se presente a boa fé do réu, em uma construção realizada em terreno alheio, que ultrapassou consideravelmente o valor do terreno, e como contraprestação, o réu ficou obrigado a uma indenização que foi aferida mediante procedimento de liquidação de sentença.

Os acórdãos apresentados trouxeram a tona à interpretação do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil¹⁷¹, resultando em uma nova alternativa além da disposta no caput do referido artigo, no que se refere às construções realizadas em terrenos alheios, sendo necessários sempre os requisitos da acessão inversa para a sua possibilidade de atuação¹⁷².

3.2 Análise de julgados favoráveis à luz do artigo 1258 do Código Civil Brasileiro de 2002

O seguinte caso a ser analisado se trata de um recurso de apelação: APL 9098059-55.2009.8.26.0000 SP, interposto na 17ª Câmara de Direito privado do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, tendo o Desembargador Erson de Oliveira como relator.

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

“POSSESSÓRIA. Reintegração de posse de bem imóvel. Posse anterior do autor devidamente comprovada. Perícia judicial reconhecendo a edificação clandestina. Esbulho caracterizado. Sentença de procedência com desfazimento da obra. Pleito de Reforma. **Arguição de prejuízo de difícil reparação. Requerimento de conversão em perdas e danos.** Cabimento. Constatado o esbulho, ao autor é lícito proceder a demolição. Inteligência do art. 921,III do CPC. **Aplicação, no entanto, do art. 1.258 do CC. Direito do invasor a indenizar e adquirir a parte**

¹⁶⁸ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁶⁹ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁷⁰ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁷¹ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁷² ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

invadida. Hipótese de comprometimento total do imóvel.
Indenização incidente sobre o valor total do terreno invadido.
 Recurso parcialmente provido.

(TJ-SP - APL: 90980595520098260000 SP 9098059-55.2009.8.26.0000, Relator: Erson de Oliveira, Data de Julgamento: 04/02/2013, 17ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/02/2013)".¹⁷³

O acórdão em questão se trata de um recurso de apelação interposto em face da sentença que julgou improcedente a ação de reintegração de posse de bem imóvel, em relação ao requerido Onias Isaías de Araújo, entretanto julgou procedente quanto ao correquerido Isaías de Jesus Souza, ficando o mesmo obrigado a desfazer a obra que invadiu parte do terreno do autor José Antônio da Silva.

O requerido Isaías, na intenção de reformar a sentença, recorreu baseando-se em seu descontentamento quanto à determinação de demolição de sua obra que invadiu o terreno do autor. Isaías argumenta que a demolição determinada pelo juízo representaria a destruição total de seu imóvel, ressaltando a impossibilidade de realizá-la parcialmente. Defende ainda que o terreno do autor Jose Antônio encontra-se desocupado há vários anos, sem nenhuma mínima construção, descumprindo assim o princípio da função social da propriedade.

Por força de prova pericial, foi comprovada a posse do autor exercida no imóvel invadido, contrariando a afirmação do requerido Isaías, sobre a não existência de construção no terreno. O laudo pericial constatou também a ocorrência da invasão de 53,00 m² sobre o terreno do autor.

Diante do exposto, o Desembargador Relator Erson de Oliveira se manifestou da seguinte maneira:

“[...] não se vislumbra a existência de qualquer vício que pudesse acarretar a nulidade na r. sentença, a qual respeitou os estritos limites do pedido formulado pelo autor, cabendo salientar que o pedido de desfazimento da edificação existente no imóvel em estudo, consta em destaque na petição inicial e, inclusive no que se refere a faculdade de cumular o pedido de demolição, conforme artigo 921, III do CPC. **O recorrente, no entanto, tem direito a indenizar o autor e a adquirir a parte invadida, posto que, à evidência, a demolição implicaria danos irreparáveis[...]**”.¹⁷⁴

¹⁷³ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 9098059-55.2009.8.26.0000 SP

¹⁷⁴ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 9098059-55.2009.8.26.0000 SP

A reviravolta presente no acórdão se deu devido à interpretação do artigo 1258 do Código Civil¹⁷⁵, que de maneira direta e precisa estabelece uma alternativa que não contrarie o princípio da função social da propriedade imóvel e também não causa uma demolição de fato antieconômica.

Essa alternativa constata que quando a construção da coisa nova, feita em terreno próprio, invade o terreno alheio, ultrapassando para o terreno limítrofe, o construtor que agiu de boa fé poderá adquirir a parte da propriedade do solo invadido, levando em consideração o tamanho da invasão, na qual não pode ser superior a vigésima parte do imóvel do vizinho, e fica obrigado ao pagamento de indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente¹⁷⁶.

Não foi discutida nos autos a eventual má-fé do requerido Isaías, assim, entendeu o Desembargador que deve ele ser considerado como invasor de boa-fé. Todos os requisitos elencados no artigo 1258 do Código Civil¹⁷⁷ e citados acima se fazem presentes no caso concreto, viabilizando assim a atuação do instituto da acessão inversa¹⁷⁸.

O recurso comportou parcial provimento com o fim de declarar o direito do requerido Isaías (atual recorrente) a indenizar o autor tanto da área invadida, quanto da área perdida e a desvalorização do terreno, e assim adquirir a propriedade invadida em seu todo¹⁷⁹.

O próximo caso a ser analisado trata-se de uma apelação interposta em uma ação de nunciação de obra nova, acórdão do processo número 7533195 PR 753319-5, proposta na 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, tendo o Desembargador Carlos Mansur Arida como Relator.

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

“AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DEMOLIÇÃO DE MURO E CONSTRUÇÃO DE OUTRO AO LADO SEM AUTORIZAÇÃO DE VIZINHO. INVASÃO DO TERRENO VIZINHO E DESTRUIÇÃO DE

¹⁷⁵ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁷⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

¹⁷⁷ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁷⁸ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

¹⁷⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

ROSEIRAS DE ESTIMAÇÃO DE PESSOA IDOSA. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. REPARAÇÃO DE DANOS DETERMINADA. LOCATÁRIA DA PARTE DOS FUNDOS DO IMÓVEL DO RÉU. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO COM OS DANOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

- Edificação feita em solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, faz com que a propriedade daquela ínfima parcela invadida permaneça com invasor, respondendo pela respectiva indenização (art. 1.258 do Código Civil).

(TJ-PR 7533195 PR 753319-5 (Acórdão), Relator: Carlos Mansur Arida, Data de Julgamento: 07/03/2012, 18ª Câmara Cível).¹⁸⁰

No caso em tela os autores alegam ser donos do lote número 14, o qual faz divisa com o imóvel dos réus. Estes, por sua vez, derrubaram o muro que separava os terrenos, destruindo também uma roseira que ali se encontrava há mais de 20 anos, e iniciaram a construção de um novo muro. A construção se deu sem autorização e invadiu o terreno dos autores.

Os réus apresentaram contestação ressaltando que possuem o direito de murar seu imóvel e que o antigo muro estava em terríveis condições, podendo causar um risco a vida de qualquer um dos proprietários.

Em sede de sentença, foi julgado improcedente o pedido dos autores e os mesmos ficaram obrigados ao pagamento das custas processuais. Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação alegando a comprovação da invasão ocorrida e também o dano material e moral causado pela demolição do antigo muro e a construção do novo.

O desembargador baseou seu entendimento da seguinte maneira:

“[...] por se tratar de uma obra já finalizada (e melhor que o muro que já existia), agregando mais qualidade à edificação, **não seria prudente derrubá-la, pois o valor de sua construção superaria o montante devido a título de indenização decorrente da invasão.**

Neste caso, a solução mais justa para o presente litígio seria a

¹⁸⁰ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 753319-5 PR

estipulação de valor pecuniário que indenize os apelantes pela invasão [...].”¹⁸¹

Assim, foi acolhida a estimativa do perito judicial, de que a parte invadida do terreno orna o valor de R\$ 200,00, razão pela qual foi fixada a referida quantia como indenização a ser paga pela ocupação indevida.

O fato da metragem invadida não ser de grande porte não afasta o constrangimento causado pela demolição e invasão do terreno¹⁸², assim, ficou resguardado aos autores o valor de R\$ 500,00 a fim de indenização por danos morais.

O comportamento adotado pelo Desembargador se relaciona diretamente com a intenção do legislador em tutelar a função econômica e social da propriedade imóvel, evitando a demolição da construção realizada¹⁸³.

Os acórdãos tratados neste tópico possuem um conteúdo distinto do que fora abordado no tópico anterior, entretanto, todos concretizaram a atuação do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico atual. O referido acórdão traz consigo a interpretação do artigo 1258 do Código Civil¹⁸⁴, proporcionando a atuação do instituto nas invasões limítrofes parciais, desde que configurados os requisitos já comentados e ressaltando também como a indenização deve se configurar¹⁸⁵.

3.3 Análise de julgados favoráveis à luz do artigo 1259 do Código Civil Brasileiro de 2002

O último caso a ser explorado por este projeto de monografia se trata de um recurso de apelação: APL 9074053-91.2003.8.26.0000 SP, interposto na 2º Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo o Desembargador Luís Francisco Aguilar Cortez como relator.

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

¹⁸¹ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 753319-5 PR

¹⁸² LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹⁸³ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹⁸⁴ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁸⁵ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

“REIVINDICATÓRIA C.C. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO E COMINATÓRIA. Procedência parcial, com **conversão do pedido de demolição em indenização. Aplicação do art. 1259 do Código Civil Solução que implica menor ônus aos envolvidos** - Sentença mantida. Recursos não providos.

(TJ-SP - APL: 9074053912003826 SP 9074053-91.2003.8.26.0000, Relator: Luís Francisco Aguilar Cortez, Data de Julgamento: 08/11/2011, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2011)”.¹⁸⁶

O acórdão em análise se trata de um recurso de apelação interposto em detrimento da sentença que julgou procedente, em parte, o pedido da ação reivindicatória cumulada com demolitória. Apela ambas as partes e o objetivo principal com a interposição foi para a rejeição do pedido de demolição formulado e, convertido o pleito, condenar a ré ao pagamento indenizatório pela ocupação e construção realizada em terreno alheio.

A ré sustenta que o conflito em questão se originou por culpa da autora, a qual construiu anteriormente sua residência, restando apenas à apelante (ré) edificar em alinhamento. A ré ressalta que a autora permaneceu inerte, apenas assistindo a construção da casa.

Restou comprovado através de laudos elaborados e plantas juntadas que as partes adquiriram imóveis vizinhos e são as devidas titulares dos mesmos. A ocupação dos referidos lotes seguiu o alinhamento de servidão existente e não aquele de via pública, configurando assim duas invasões, a autora construindo sobre parte de terreno alheio e a ré construindo em parte do terreno da autora.

As referidas plantas confirmaram que a invasão, fruto da construção realizada pela ré, supera a vigésima parte do lote da autora, devendo assim ser aplicado a disposição do artigo 1259 do Código Civil¹⁸⁷. Tendo em vista a situação fática e a configuração da boa fé, é razoável que a propriedade seja transferida ao invasor, logicamente mediante indenização, inclusive pela própria desvalorização da área remanescente¹⁸⁸.

¹⁸⁶ ACÓRDÃO DA APELAÇÃO 9074053-91.2003.8.26.0000 SP

¹⁸⁷ BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

¹⁸⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

Ao construtor que realiza de boa fé uma construção que ultrapasse o limite, ou seja, exceda a vigésima parte do solo alheio, é razoável que o mesmo adquira a propriedade da parte do solo invadido, porém deve responder por indenização o valor da faixa perdida, a desvalorização do remanescente e a sobrevalia da construção que corresponde à valorização desproporcional do imóvel do construtor¹⁸⁹, potencializando sua utilização, que integrará a indenização como mecanismo destinado para evitar o enriquecimento sem causa do construtor.

Cuida-se novamente de uma variante do parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil, sendo necessária, assim como os outros casos relatados, a configuração de todos os requisitos para que a atuação do instituto da acessão inversa seja plena. Embora não esteja dito expressamente no artigo 1259, está implícito dever a acessão exceder o valor da faixa invadida, para que assim se inverta o princípio da gravitação jurídica, passando o solo a ser acessório da construção¹⁹⁰.

Através da exposição dos acórdãos, fica evidente a corporificação do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico brasileiro, trazendo consigo maneiras alternativas de solucionar os conflitos que surgem do universo das acessões e no âmbito da propriedade imóvel, concretizando assim o princípio da função social da propriedade¹⁹¹.

¹⁸⁹ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

¹⁹⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

¹⁹¹ ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

CONCLUSÃO

O tema proposto por este projeto de monografia foi o instituto da acessão inversa em uma análise que consistiu na possibilidade do próprio instituto se configurar como instrumento de concretização do princípio da função social da propriedade imóvel. O tema abarcou diretamente a atuação do instituto e suas consequências sociais e econômicas.

A abordagem utilizada no projeto trouxe à tona a realidade dos conflitos oriundos do universo das invasões de propriedade imóveis, evidenciando a atuação do instituto da acessão inversa como maneira de garantir a função social destinada a propriedade em si.

O tema proposto deixou claro sua relevância para o ordenamento jurídico e principalmente para a sociedade. O instituto se configura como uma ferramenta social, trazendo a possibilidade de medida alternativa quando o conflito versar sobre invasões de propriedade imóveis, garantindo a melhor solução para ambas as partes do litígio como também para a sociedade como um todo.

O problema proposto pelo projeto foi: É possível na interpretação do direito, conceber-se a acessão inversa como instrumento de concretização da função social da propriedade imóvel?

Um ponto claro da problemática em questão foi a referência feita aos dispêndios econômicos resultados das demolições claramente antieconômicas causadas pelas construções que por motivos diversos invadiram terrenos alheios. Perante essas situações, a problemática indaga sobre o princípio da função social da propriedade e se o instituto consegue fazer com que ele se concretize.

Para que fosse possível alcançar uma resposta para tal questionamento, o estudo foi embasado no campo do Direito das coisas, ou seja, Direitos Reais, com intuito de analisar e compreender as consequências e peculiaridades da aplicação direta do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico Brasileiro.

A hipótese foi desenvolvida com base no estudo e interpretação da argumentação doutrinária legal e jurisprudencial, que juntas corroboraram para a formação da referida hipótese, que respondeu afirmativamente ao problema proposto. O princípio da função social da propriedade imóvel é efetivado com a aplicação do instituto da acessão inversa, levando em consideração que o mesmo busca uma alternativa completamente diferente para solucionar os conflitos resultados das acessões construídas, sempre evidenciando a necessidade de proteção da função social inerente à propriedade imóvel.

Restou demonstrado que o instituto da acessão inversa é um instrumento hábil a concretizar o princípio da função social da propriedade imóvel, e que sua aplicação causa efeitos diretos na sociedade, tanto no universo da economia quanto no universo do Direito.

Em um primeiro momento, abordou-se a interpretação doutrinária sobre o conteúdo do projeto em termos gerais, dando o primeiro passo para o aprofundamento da problemática proposta juntamente com sua devida hipótese. A

propriedade em geral e os modos aquisitivos, com ênfase no modo aquisitivo da acessão, foram os aspectos principais abordados pelo primeiro capítulo, contribuindo para a evolução do referido projeto.

O seguinte capítulo apresentou os dispositivos legais relacionados ao tema proposto, trazendo a tona o instituto da acessão inversa e o princípio da função social positivados na Constituição Federal de 1988, no Código Civil de 2002 e na legislação urbanística, com ênfase no estatuto das Cidades.

A análise realizada com os artigos vigentes da legislação trouxe um grande amparo para a hipótese proposta, abordando os requisitos, características e possibilidades de aplicação do instituto da acessão inversa e principalmente sua relação direta como garantia de eficácia do princípio da função social inerente à propriedade imóvel.

O derradeiro capítulo apresentou as interpretações jurisprudenciais acerca do assunto, trazendo a análise de cinco casos em que a aplicação do instituto da acessão inversa se fez necessária, tendo em vista que sua atuação trouxe a melhor alternativa para a solução das pretensões conflitantes.

Os dois primeiros casos se referiram ao disposto no parágrafo único do artigo 1255 do Código Civil de 2002, abordando os referidos requisitos do instituto e a possibilidade de sua aplicação mediante ao pagamento de uma indenização. Os dois casos seguintes se pautaram na disposição do artigo 1258 do Código Civil, trazendo a aplicação do instituto da acessão inversa no âmbito das invasões limítrofes, logicamente com a configuração dos referidos requisitos. O último caso trouxe uma exceção a um dos requisitos necessários, sendo este o fato da invasão ultrapassar a vigésima parte do lote invadido, o que não inviabiliza a aplicação do instituto.

Ficou constatada em todos os casos apresentados a atuação do instituto da acessão inversa, deixando claro sua eficácia e principalmente sua consequência direta em garantir o princípio da função social da propriedade imóvel.

Foram utilizados manuais de Direito Civil, a legislação ora comentada e a jurisprudência de alguns estados Brasileiros para chegar à conclusão de que o instituto da acessão inversa é um instrumento capaz de garantir a concretização do princípio da função social da propriedade. Assim, é válida a hipótese eleita à problemática proposta conforme argumentos doutrinários legais e jurisprudenciais expostos.

REFERÊNCIAS

BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988.

BEVILAQUA, Clovis. *Direitos das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941.

BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília/DF: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. *Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal. *A constituição e o Supremo*. Brasília: Secretaria de documentação, 2011.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: STF, Secretaria de documentação, 2013.

BRASIL. *Lei número 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 maio, 2017.

BRASIL. *Decreto lei número 25º, de 30 de novembro de 1937*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm>. Acesso em: 10 maio, 2017.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Atlas, 2013.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito civil: Direitos reais*. Salvador: Podivm, 2016.

FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

GAMA Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

KELSEN, Hans. *Teoria geral do direito e do estado*. São Paulo: M. Fontes, 2000.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2011.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Código Civil comentado Brasil*. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2013

MARANHÃO. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (2ª Câmara cível). *Apelação Cível nº 27997-2011*. Apelante: Antônio Maia de Oliveira e Mirian Maia de Oliveira. Apelado: Demerval Viana Pinheiro. Relator (a): Vicente de Castro, Maranhão, 26 de março de 2013. Ementa: APELAÇÃO CÍVEL EM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO. VALOR DA OBRA CONSIDERAVELMENTE MAIOR. ACESSÃO INVERSA OU INVERTIDA. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. GRAVITAÇÃO JURÍDICA. VEDAÇÃO DO LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. INDENIZAÇÃO. I. 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. 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. Art. 1255 parágrafo único do CC. II. A função social da propriedade, instituída pelo art. 5º, XXIII da CF/88, impõe que a obra não seja desfeita. Inversão da Teoria da Gravitação Jurídica. Aplicação do instituto da acessão inversa ou invertida. III. Não havendo acordo, resta a fixação judicial mediante procedimento de liquidação de sentença, face a falta de parâmetros bem delineados e a desproporção entre os valores apresentados pelas partes. IV. Apelo provido.

Disponível em: <<https://tj-ma.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/171621996/apelacao-apl-279972011-ma-0001234-4820048100058/inteiro-teor-171622025>>. Acesso em: 16 de Ago. 2017.

MARÉS, Carlos Frederico. *Função Social da terra*. Porto Alegre: Fabris, 2003.

MENDES, Gilmar Ferreira ; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2014.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado: Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos tribunais, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros ; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2010.

MORAIS, José Diniz de. *A função social da propriedade e a constituição federal de 1988*. São Paulo: Malheiros, 1999.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PACHECO, Cláudio. *Tratado das constituições brasileiras*. Rio de Janeiro: F. Bastos, 1965.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (18ª Câmara Cível). *Apelação Cível* nº 753.319-5. Apelante: ERNO LENGLER E OUTRA. Apelado: ERNO AFONSO SIMON E OUTRO. Relator (a): CARLOS MANSUR ARIDA, Paraná, 07 de março de 2012. Ementa: AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DEMOLIÇÃO DE MURO E CONSTRUÇÃO DE OUTRO AO LADO SEM AUTORIZAÇÃO DE VIZINHO. INVASÃO DO TERRENO VIZINHO E DESTRUIÇÃO DE ROSEIRAS DE ESTIMAÇÃO DE PESSOA IDOSA. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. REPARAÇÃO DE DANOS DETERMINADA. LOCATÁRIA DA PARTE DOS FUNDOS DO IMÓVEL DO RÉU. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO COM OS DANOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Edificação feita em solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, faz com que a propriedade daquela ínfima parcela invadida permaneça com invasor, respondendo pela respectiva indenização (art. 1.258 do Código Civil). Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21453356/7533195-pr-753319-5-acordao-tjpr/inteiro-teor-21453357>>. Acesso em: 16 de Ago. 2017.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais, teoria e questões*. Niterói: Impetus, 2003.

ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2ª Câmara de Direito Privado). *Apelação Cível* nº 9074053-91.2003.8.26.0000. Apelante: ADELINA BARSALOBRE e MARIA ARMELINDA NASCIMENTO BALBINO. Apelado: MARIA ARMELINDA NASCIMENTO BALBINO e ADELINA BARSALOBRE. Relator (a): Luís Francisco Aguilar Cortez, São Paulo, 08 de novembro de 2011. Ementa: REIVINDICATÓRIA C.C. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO E COMINATÓRIA. Procedência parcial, com conversão do pedido de demolição em indenização. Aplicação do art. 1259 do Código Civil Solução que implica menor ônus aos envolvidos - Sentença mantida. Recursos não providos. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20743247/apelacao-apl-9074053912003826-sp-9074053-9120038260000-tjsp/inteiro-teor-110100498>>. Acesso em: 16 de Ago. 2017.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (12ª Câmara de Direito Privado). *Apelação Cível* nº 0205567-07.2009.8.26.0004. Apelante: TEREZINHA CASTILHO VASNOLBIDA. Apelado: ELENA GONÇALVES. Relator (a): Sandra

Galhardo Esteves, São Paulo, 23 de junho de 2013. Ementa: Possessórias. Ação de reintegração de posse. Reconhecimento de mais valia da construção em relação ao solo. Posse de boa-fé. Acessão inversa. Perda da propriedade do terreno a favor do possuidor. Art. 1.255, par. ún., do Código Civil. Formulação de pedido contraposto ou reconvenção. Desnecessidade. Aplicação por força de lei (ex vi legis). Em que pese a autora seja proprietária do terreno, a ré construiu no local, de boa-fé, a casa onde reside com sua família. Ocorre que o valor da construção é muito superior ao valor do solo, e, nessa toada, a solução da lide deve-se dar à luz do disposto no parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil, com perda da propriedade do solo a favor da possuidora de boa-fé. A formulação de pedido nesse sentido, em contestação, é despicienda, segundo doutrina e jurisprudência, uma vez que a aplicação da regra se dá por força de lei (ex vi legis). Apelação não provida.

Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116281483/apelacao-apl-2055670720098260004-sp-0205567-0720098260004/inteiro-teor-116281493?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 16 de Ago. 2017.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (17ª Câmara de Direito Privado). *Apelação Cível* nº 9098059-55.2009.8.26.0000. Apelante: ISAIAS DE JESUS SOUZA. Apelado: JOSÉ ANTONIO DA SILVA. Relator (a): Erson de Oliveira, São Paulo, 04 de fevereiro de 2013. Ementa: POSSESSÓRIA. Reintegração de posse de bem imóvel. Posse anterior do autor devidamente comprovada. Perícia judicial reconhecendo a edificação clandestina. Esbulho caracterizado. Sentença de procedência com desfazimento da obra. Pleito de Reforma. Arguição de prejuízo de difícil reparação. Requerimento de conversão em perdas e danos. Cabimento. Constatado o esbulho, ao autor é lícito proceder a demolição. Inteligência do art. 921,III do CPC. Aplicação, no entanto, do art. 1.258 do CC. Direito do invasor a indenizar e adquirir a parte invadida. Hipótese de comprometimento total do imóvel. Indenização incidente sobre o valor total do terreno invadido. Recurso parcialmente provido.

Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/113945080/apelacao-apl-90980595520098260000-sp-9098059-5520098260000/inteiro-teor-113945090?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 16 de Ago. 2017.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2010.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais* 8ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo, *Código Civil comentado* apud ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.