



CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 27, DE 2022 (Do Sr. Geninho Zuliani )

Altera a Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que dispõe sobre Código Tributário Nacional, no tocante a responsabilidade tributária pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DEÇ  
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° , DE 2022

### (Do Sr. Geninho Zuliani)

Altera a Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que dispõe sobre Código Tributário Nacional, no tocante a responsabilidade tributária pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que dispõe sobre o Código Tributário Nacional, passará a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Parágrafo único: Não se considera sujeito passivo, para fins do *caput*, o proprietário desrido dos poderes de propriedade, aquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou o possuidor sem ânimo de domínio.

1

---

Câmara dos Deputados, Anexo IV, Gab.860 – CEP: 70.160-900 –  
Brasília/DF



Tel: (61) 3215-5860 e-mail: [dep.geninholzuliani@camara.leg.br](mailto:dep.geninholzuliani@camara.leg.br)  
Assinado eletronicamente pelo dep. geninholzuliani  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD228315912400>



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

....." (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*

2

---

Câmara dos Deputados, Anexo IV, Gab.860 – CEP: 70.160-900 –  
Brasília/DF



Tel: (61) 3215-5860 e-mail: [dep.geninholzuliani@camara.leg.br](mailto:dep.geninholzuliani@camara.leg.br)  
Assinado eletronicamente pelo(a) dep. geninholzuliani

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD228315912400>



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo aclarar a situação já consolidada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sentido de que não é possível a sujeição passiva do proprietário desrido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio.

Os impostos caracterizam-se pela compulsoriedade que encerram, sem a necessidade da comprovação de contraprestação específica. Em consequência, tratando-se de IPTU, o seu fato gerador, à luz do art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse.

A posse consiste no exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade, nos termos do art. 1.196, do Código Civil de 2002. Logo, a posse, como fato gerador do IPTU, deve exteriorizar a propriedade, a visibilidade do domínio, o *animus domini*.

A Superior Corte, nos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.110.551/SP e n. 1.111.202/SP, de relatoria do Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, consolidou a tese segundo a qual tanto o possuidor a qualquer título do imóvel quanto seu proprietário (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, e cabe à legislação do município eleger o sujeito passivo do tributo,

3

---

Câmara dos Deputados, Anexo IV, Gab.860 – CEP: 70.160-900 –  
Brasília/DF

Tel: (61) 3215-5860 e-mail: [dep.geninholuziani@camara.leg.br](mailto:dep.geninholuziani@camara.leg.br)  
Assinado eletronicamente pelo dep. gen. Genílio Lúziani



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

contemplando qualquer das situações previstas no CTN, podendo a autoridade administrativa optar por um ou por outro (desde que amparada na legislação), com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação.

É também entendimento a Corte Superior que se exonera o proprietário ao pagamento do IPTU quando não pode mais usufruir do domínio da coisa em razão de perda definitiva da propriedade.

No entanto, ainda que caiba ao Município adotar, por meio de lei local, entre aqueles previstos no rol do art. 34 do CTN aquele que constará como sujeito passivo da exação (IPTU), fato é que deve haver respeito da limitação dessa competência, segundo a qual não é possível a sujeição passiva do proprietário despido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio ao pagamento do IPTU.

Segundo o Código Civil (CC), diferem os conceitos de propriedade, domínio útil e posse. O conceito de propriedade, direito real (artigo 1.225, I, do CC), é mais amplo do que o de posse (esta, consoante redação do artigo 1.196 do CC, é "exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade").

A posse pode dividir-se em direta ou indireta. Direta para quem detém materialmente a coisa e indireta para o proprietário que a cedeu a outrem. As faculdades decorrentes da propriedade podem estar atribuídas a pessoas diversas, como no caso da locação ou do usufruto.



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Assim, pode haver posse (autônoma) sem propriedade; a rigor, só é proprietário de imóvel (o que supõe o uso, o gozo e a disposição do bem, à luz do artigo 1.228 do CC), no Brasil, quem adquiriu por transcrição de título translativo na circunscrição imobiliária competente, acessão (CC, artigo 1.248 e segs.) ou usucapião (CC, artigo 1.238 e ss.).

O domínio útil (expressão considerada pelos civilistas sem maior rigor científico, embora prevista no artigo 1.473, III, do CC) do enfiteuta opõe-se ao domínio direto (do proprietário). O titular do domínio útil é necessariamente o não-proprietário na enfiteuse.

A importância de recordar esses conceitos cíveis se revela na medida em que o próprio CTN informa no seu artigo 110 o quanto o Direito Tributário, em certos aspectos, é uma disciplina de superposição e a lei complementar, nesse dispositivo, cria uma norma de contenção interpretativa, uma forma de proteção contra interpretações.

É nessa linha a lição do professor Sacha Calmon em sua obra "Comentários à Constituição de 1988 — sistema tributário, 6ª edição", Forense, p. 252:

"Não é qualquer posse que deseja ver tributada. Não a posse direta do locatário, do comandatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação), ou do possuidor clandestino ou



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

precário (posse nova), etc. A posse prevista no Código Tributário Nacional, como tributável, é a de pessoa que já é ou pode vir a ser, proprietário da coisa. O Código Civil, independentemente de algumas disposições em contrário, tomou partido claro ao lado de Ihering contra Savigny, na querela sobre natureza jurídica da posse. Embora em certas passagens adote as intuições de Savigny, vê na posse a exteriorização da propriedade. E só quando a posse exterioriza a propriedade é possível torná-la como núcleo do fato jurígeno criador da obrigação tributária do IPTU".

É no mesmo sentido a lição de professor Aires F. Barreto, em seu "Curso de Direito Tributário" (Editora Saraiva, 2009, pág. 2016): não se trata de qualquer posse apta a gerar a obrigação tributária em questão, mas, sim, aquela qualificada pelo *animus domini*.

A riqueza que dá suporte à configuração do fato gerador do IPTU em seu aspecto material está relacionada com o proveito econômico inerente à propriedade, ao domínio útil ou a posse do imóvel (art. 32 do CTN) e, por isso, são elencados como contribuintes do imposto o proprietário, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por tudo quanto exposto, conclamamos os nobres pares a envidar os esforços necessários para a aprovação deste importante Projeto de Lei.

Sala das Sessões, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

**Geninho Zuliani**  
**Deputado Federal DEM/SP**



\* C D 2 2 8 3 1 5 9 1 2 4 0 0 \*

7

---

Câmara dos Deputados, Anexo IV, Gab.860 – CEP: 70.160-900 –  
Brasília/DF



Tel: (61) 3215-5860 e-mail: [dep.geninholzuliani@camara.leg.br](mailto:dep.geninholzuliani@camara.leg.br)  
Assinado eletronicamente pelo Deputado Geninho Zuliani  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD228315912400>

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
**Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG**  
**Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL**  
**Seção de Legislação Citada - SELEC**

**LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966**

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e  
Institui Normas Gerais de Direito Tributário  
Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

Art. 1º Esta Lei regula, com fundamento na Emenda Constitucional nº 18, de 1º de dezembro de 1965, o sistema tributário nacional e estabelece, com fundamento no art. 5º, XV, alínea b, da Constituição Federal, as normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, sem prejuízo da respectiva legislação complementar, supletiva ou regulamentar.

**LIVRO PRIMEIRO**  
**SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL**

**TÍTULO III**  
**IMPOSTOS**

**CAPÍTULO III**  
**IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÔNIO E A RENDA**

**Seção II**  
**Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação,

à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

### **Seção III**

#### **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos**

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

Parágrafo único. Nas transmissões causa mortis, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.

---

## **LIVRO SEGUNDO**

### **NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO**

#### **TÍTULO I**

#### **LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA**

---

#### **CAPÍTULO III**

#### **APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA**

---

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias.

---

## **LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

---

### **PARTE ESPECIAL**

---

### **LIVRO III**

## DO DIREITO DAS COISAS

### TÍTULO I DA POSSE

#### CAPÍTULO I DA POSSE E SUA CLASSIFICAÇÃO

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

#### CAPÍTULO II DA AQUISIÇÃO DA POSSE

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;

II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.

Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Art. 1.209. A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem.

#### CAPÍTULO III DOS EFEITOS DA POSSE

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

Art. 1.212. O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.

Art. 1.213. O disposto nos artigos antecedentes não se aplica às servidões não aparentes, salvo quando os respectivos títulos provierem do possuidor do prédio serviente, ou daqueles de quem este o houve.

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

Art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

Art. 1.218. O possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão resarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

Art. 1.222. O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual.

#### CAPÍTULO IV DA PERDA DA POSSE

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repelido.

## TÍTULO II DOS DIREITOS REAIS

### CAPÍTULO ÚNICO DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.225. São direitos reais:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)
- XII - a concessão de direito real de uso; e (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
- XIII - a laje. (*Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

## TÍTULO III DA PROPRIEDADE

### CAPÍTULO I DA PROPRIEDADE EM GERAL

#### **Seção I Disposições Preliminares**

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

## Seção II Da Descoberta

Art. 1.233. Quem quer que ache coisa alheia perdida há de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor.

Parágrafo único. Não o conhecendo, o descobridor fará por encontrá-lo, e, se não o encontrar, entregará a coisa achada à autoridade competente.

Art. 1.234. Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor, e à indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la.

Parágrafo único. Na determinação do montante da recompensa, considerar-se-á o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos.

Art. 1.235. O descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.

Art. 1.236. A autoridade competente dará conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação, somente expedindo editais se o seu valor os comportar.

Art. 1.237. Decorridos sessenta dias da divulgação da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.

Parágrafo único. Sendo de diminuto valor, poderá o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.

## CAPÍTULO II

## DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

### Seção I Da Usucapião

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO) ([Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstante, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

### Seção II Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

### **Seção III Da Aquisição por Acessão**

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

- I - por formação de ilhas;
- II - por aluvião;
- III - por avulsão;
- IV - por abandono de álveo;
- V - por plantações ou construções.

#### **Subseção I Das Ilhas**

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à cesta dos quais se constituíram.

---

## **TÍTULO X DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE**

---

### **CAPÍTULO III DA HIPOTECA**

#### **Seção I Disposições Gerais**

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

- I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;
- II - o domínio direto;

- III - o domínio útil;  
IV - as estradas de ferro;  
V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;  
VI - os navios;  
VII - as aeronaves;  
VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)  
IX - o direito real de uso; (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)  
X - a propriedade superficiária. (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)  
§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves reger-se-á pelo disposto em lei especial. (*Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)  
§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do *caput* deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007*)  
Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.
- .....  
.....

**FIM DO DOCUMENTO**