EXTENSÃO DA PROPRIEDADE

Até onde se estende a propriedade? Até onde vai o poder do dono sobre a coisa? Se o bem é móvel, a questão é mais facilmente resolvida, pois o poder varia de acordo com o tamanho da coisa. Por exemplo, no caso de um relógio ou um computador, o dono sabe onde começa e termina o seu bem. Agora, no caso de bens imóveis surgem alguns problemas quanto aos limites verticais, vez que se pode indagar até que altura e profundidade de um imóvel o proprietário é dono.

Nesse sentido, os artigos 1.229 e 1.230 do Código Civil mostram que a restrição é de cunho social, uma vez que é utilizado o critério da **utilidade**. Com efeito, tem-se que a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade **úteis** ao seu exercício! Ou seja, não pode o proprietário opor-se às atividades realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las (Art. 1.229). Ainda nesse sentido, o Código Civil estabelece que 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. (Art. 1.230).

DA DESCOBERTA (1.233 – 1.237, Código Civil)

Trata-se do achado de coisa perdida por seu dono, sendo que aquele que a encontra (descobridor) tem a obrigação de restituí-la ao seu dono (legítimo possuidor), nos termos do art. 1.233 do Código Civil. Ressalte-se que este não é um modo de aquisição de propriedade, sendo que a devolução da coisa ao dono tem relação direta com o **princípio da vedação ao enriquecimento sem causa**. Ocorre que, não conhecendo o dono da coisa, o descobridor deve tentar encontrá-lo e, caso não obtenha sucesso, deverá entregá-la à autoridade competente.

Por sua vez, a autoridade competente há de dar conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação (art. 1.236). Decorridos sessenta dias da divulgação da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade da coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzido o preço das despesas e a recompensa do descobridor, pertencerá o restante ao município em cuja circunscrição se encontrou o objeto. Ressalte-se que o direito à recompensa do descobridor deve corresponder a **não menos que 5% o valor da coisa**. Ainda, deve-se ressaltar que o descobridor responde aos prejuízos causados ao proprietário quando tiver procedido com dolo. Por fim, tem-se que, sendo ínfimo o valor da coisa, poderá o município abandonar a coisa em favor de quem a achou.