Modos de aquisição da propriedade imóvel

A propriedade imóvel pode ser adquirida de quatro formas, são elas:

- Registro do título (1.245 a 1.247 do CC);
- Acessão (1.248 do CC);
- Usucapião (1.238 a 1.244 do CC); e
- Direito hereditário (art. 1784 do CC).

Quanto à **procedência**, pode ser de modo **originário**, ou seja, quando não há transmissão de um sujeito para o outro, ou de modo **derivado**, quando há continuidade, transmissão do domínio por *ato inter vivos* ou *causa mortis*.

Em relação à **usucapião**, há uma controvérsia. Alguns doutrinadores a consideram como ocupação originária e outros entendem que não é, pois originário seria quando o bem nunca esteve sobre outro senhorio, e na usucapião pode ser que a propriedade tenha sido de outra pessoa.

Quanto ao **objeto**:

- **Título singular** – *successio in rem* – é quando uma pessoa adquire o direito de propriedade e só pode adquirir os direitos do alienante. Assim, aquele que transmite a propriedade não passa para o adquirente suas obrigações pessoais.
- **Título universal** – *successio in niversum ius* – é quando o transmitente passa para o novo proprietário as suas obrigações pessoais com terceiros, ou seja, adquire-se tanto os direitos quanto as obrigações pessoais. Ex: sucessão hereditária.

Direito hereditário

Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC). Isso significa que a herança será transmitida para todos os herdeiros e testamentários a partir do falecimento. A aquisição se dará a partir do falecimento do *de cujus* e esse registro será apenas declaratório, não constituindo direito de propriedade.