O art. 1.275 do Código Civil estabelece rol exemplificativo de causas de perda de propriedade, sendo elas:

- A Alienação
- A Renúncia
- O abandono
- O perecimento da coisa
- A desapropriação

A ALIENAÇÃO

É o negócio jurídico bilateral por meio do qual o titular de determinado bem transfere sua propriedade a outro interessado. Pode a alienação ocorrer a título oneroso, gratuito, voluntário, compulsório, ou por **ato potestativo** (ato que independe da vontade do proprietário. Ex.: exercício do direito de retrovenda). Tratando-se da alienação de bem imóvel, é necessária a averbação no Cartório de Registro Imobiliário (CRI), sendo que a alienação de bens móveis ocorre por simples tradição (entrega do bem) (art. 1.267, CC).

A RENÚNCIA

Trata-se de ato unilateral por meio do qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, fazendo isso de maneira expressa. A renúncia também deve ser averbada no Registro de Imóveis, sendo que os imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo devem ser registrados em escritura pública (art. 108, CC).

ABANDONO

Trata-se também de ato unilateral por meio do qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, fazendo-o sem manifestação expressa, ao contrário da renúncia. Ressalte-se que o abandono não se presume, sendo indispensável a certeza da intenção de abandonar por parte do proprietário. No que se refere ao abandono de bens imóveis, o art. 1.276 estabelece que o imóvel urbano que o proprietário abandonar com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio e que não se encontrar na posse de outrem poderá ser arrecadado como bem vago, passando, após três anos, à propriedade do município ou Distrito Federal; tratando-se de imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, virá ele a ser de propriedade da União.

A lei 13.465/17 trouxe ainda uma inovação importante em seu artigo 64 e no parágrafo 2º do art. 1.276 do Código Civil. Estes dispositivos estabelecem a **presunção de abandono** nos casos de cessação dos atos de posse e não pagamento dos ônus fiscais por cinco anos.

? Leitura complementar: artigos 64 e 65 da lei 13.465/17.

PERECIMENTO DA COISA, DESAPROPRIAÇÃO

O perecimento da coisa decorre da própria perda do objeto, sendo resultado geralmente de ato involuntário, podendo em alguns casos ser resultado de ato voluntário (Ex: quebra do celular por conta de um acesso de raiva por parte do proprietário).

Por sua vez, a desapropriação, segundo Hely Lopes Meirelles, é a transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público, seja por utilidade ou necessidade pública ou, ainda, por interesse social, através de prévia e justa indenização em dinheiro, salvo as exceções constitucionais de pagamento em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal de área urbana não edificada, subutilizada ou não utilizada, e de pagamento em títulos da dívida agrária, no caso de reforma agrária, por interesse social. Afirma-se que pode a desapropriação ser amigável (administrativa) ou judicial.