

CONCEITO

Trata-se de um modo **originário** de aquisição de propriedade, pois que antes ela não pertencia a ninguém, através de acréscimos ou incorporações a uma propriedade pré-existente, sejam elas naturais ou artificiais. Assim, tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário, uma vez que predomina o princípio segundo o qual o **acessório segue o principal**; por outro lado, há também de se levar em consideração o princípio que **veda o enriquecimento sem causa**, sendo a conjugação de ambos os princípios observada na disciplina do tema. Isso significa que nem sempre algo incorporado a minha propriedade passará a ser também minha propriedade.

Dentre as formas de aquisição da propriedade imóvel por ação, tem-se a **acessão industrial**, que corresponde às plantações ou construções; e as **acessões físicas ou naturais**, que correspondem à formação de ilhas, aluvião, avulsão e álveo abandonado.

ACESSÃO PELA FORMAÇÃO DE ILHAS

Trata-se da formação de ilhas surgidas em rios particulares, ou seja, aqueles rios não navegáveis. Nesse sentido, tem-se que a aquisição da propriedade das ilhas depende da posição das ilhas no leito dos rios, nos termos do artigo 1.249 do Código Civil, que estabelece as seguintes regras:

- 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 (lados da ilha), até a linha que dividir o álveo (rio) 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.

ACESSÃO POR ALUVIÃO

Trata-se do acréscimo sucessivo de terras às margens de um curso de água, de forma lenta e imperceptível. Assim, nos termos do art. 1.250 do Código Civil, esses acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais, não havendo qualquer obrigação do favorecido em relação ao prejudicado, vez que a aluvião é obra da natureza e não do trabalho humano.

ACESSÃO POR AVULSÃO

Verifica-se a avulsão quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destaca de um prédio e se junta a outro. Ressalte-se que a avulsão não se confunde com a aluvião, vez que esta última diz respeito a um processo lento e imperceptível, conforme mencionado. No que diz respeito à disciplina pelo Código Civil, o art. 1.251 estabelece que o dono do prédio ao qual se junta a porção de terra irá adquirir a propriedade do acréscimo desde que indenize o dono do prédio de onde se destacou a porção de terra; ou, ainda, irá adquirir a propriedade sem indenização desde que, no prazo de um ano, não tenha havido reclamação por parte do proprietário prejudicado.

ACESSÃO NATURAL POR ABANDONO DE ÁLVEO

A palavra álveo refere-se ao leito do rio, sendo que o abandono de álveo diz respeito à porção de terra que surge quando um rio seca ou tem seu curso desviado por conta de um fenômeno natural. Assim, surge a questão: quem será o proprietário da nova porção de terra que surge onde antes havia água? A resposta é dada pelo artigo 1.252 do Código Civil, segundo o qual o álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso.

ACESSÃO ARTIFICIAL POR PLANTAÇÕES OU CONSTRUÇÕES

São também chamadas de acessão industrial ou artificial, uma vez que derivam de um comportamento ativo do homem. Nessa modalidade, parte-se do pressuposto constante no artigo 1.253 do Código Civil, segundo o qual toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário. Sendo esta uma presunção relativa, os artigos 1.254 e seguintes do CC tratam de disciplinar as situações que fogem a esta presunção. Nesse sentido, tem-se que:

1. O dono do solo edifica ou planta em terreno próprio, com sementes ou materiais alheios (art. 1.254, CC): nessa situação, o dono do terreno (principal) torna-se proprietário das sementes, plantas ou materiais alheios (acessórios), devendo, no entanto, ressarcir o material que utilizou e respondendo, ainda, por eventuais perdas e danos, se agiu de má-fé.
2. O dono das sementes, plantas ou materiais semeia, planta ou constrói em terreno alheio (arts. 1.255 e 1.256, CC): nessa situação, o dono das sementes, plantas ou materiais há de perdê-las em proveito do proprietário do terreno; entretanto, se agiu de boa-fé, terá direito a indenização. Ocorre ainda que, se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou adquirirá a propriedade do solo, mediante o pagamento de indenização. Por fim, se de ambas as partes houve má-fé, o proprietário há de adquirir as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.
3. Um terceiro planta ou edifica com semente ou material alheios, em terreno igualmente alheio (art. 1.257, caput e parágrafo único, CC): nesse caso, o proprietário do terreno

adquire a propriedade das sementes, plantas ou materiais, sendo que o dono destas, por sua vez, terá direito a indenização paga pelo terceiro.

4. Invasão do solo alheio por construção:

- Quando a invasão não é superior a 5% do solo alheio e o valor da construção é superior ao valor do solo invadido (art. 1.258, CC): se agiu de boa-fé, o construtor adquire a propriedade, mas deve indenizar o proprietário da área invadida. Por outro lado, se agiu de má-fé, adquire a propriedade apenas na impossibilidade de demolição e se for para proteger terceiros de boa-fé (Enunciado 318 da IV Jornada de Direito Civil), devendo indenizar ainda em 10 vezes as perdas e danos.
- Quando a invasão é superior a 5% do solo alheio (art. 1.259, CC): se agiu de boa-fé, o construtor também adquire a propriedade, devendo igualmente indenizar o proprietário da área invadida. Por outro lado, se agiu de má-fé, deve-se demolir a construção, sendo o construtor obrigado a indenizar em 2 vezes as perdas e danos.