## Aquisição por acessão

A palavra acessão pode ter sentidos diversos, entretanto, de acordo com o art. 1.248 do CC, em linhas gerais, significa uma forma de **aquisição originária** pela qual passa a pertencer ao indivíduo tudo **aquilo que se une ou incorpora ao bem, de forma natural ou artificial, por força de disposição legal**.

Sendo a acessão a conjunção de duas coisas que até então estavam separadas, uma delas terá **caráter acessório e a outra caráter principal**. Assim, a acessória (**acedente**) sempre seguirá a principal (**acedida**), levando em consideração o princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Dessa maneira, o Código Civil no art. 1.248 expressa as formas de **acessão por causas naturais** ou fatos *stricto sensu:*

- Formação de ilhas;
- Aluvião;
- Avulsão; e
- Abandono do álveo.

E as **acessões artificiais**, decorrentes da intervenção humana: as plantações e as construções.

> **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.

### Por formação de ilhas

É de interesse do direito civil as ilhas surgidas em **rios particulares, não navegáveis,** por serem pertencentes ao **domínio público**, como é disposto pelo **Código de águas**. Dessa forma, pertencem à União, Municípios ou aos Estados Federados as ilhas fluviais e lacustres de zonas de fronteira, ilhas oceânicas ou costeiras (**art. 20, IV da CF**).

Os rios navegáveis ou que banham mais de um estado são públicos e os rios não navegáveis são particulares. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiriços, sendo de interesse do Direito Privado. Com relação a isso, a aquisição da propriedade dessas ilhas ocorrerá de acordo com a sua posição no leito dos rios:

> **Art. 1.249, CC.** 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 (é o leito do 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 custa dos quais se constituíram.

De acordo com o art. 24, parágrafo único, do Código de Águas, se a corrente é navegável as ilhas poderão entrar para o domínio público mediante prévia indenização.

**Aluvião**

São os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas. Eles pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização (art. 1.250 CC). Dessa maneira, os donos das terras favorecidas com a aluvião não pagam indenização ao prejudicado.

Existem dois tipos de aluvião: a **própria**, quando a correnteza traz a terra que se acumula na margem do rio; e a **imprópria**, quando o rio seca e a margem aumenta. O **art. 18 do Código das Águas** estabelece que, quando a aluvião se formar em frente a prédios pertencentes a proprietários diversos, far-se-á a divisão entre eles, proporcionalmente à testada que cada um dos prédios apresentava sobre a antiga margem.

> **Art. 1.250, CC.** Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.
>
> Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga

> margem.

### Avulsão

Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, indenizando o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado (**art. 1.251, CC**).

O prejudicado pode pedir a devolução da terra e, caso o beneficiado não a devolva, deverá pagar a indenização. No entanto, isso ocorrerá no prazo **decadencial** de 1 ano. Após esse período, não havendo reclamações, considera-se consumada a incorporação.

### Álveo abandonado

É o rio que desaparece. Álveo é a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo (leito do rio), conforme o **art. 9 do Código de Águas**. O álveo abandonado ocorre quando o rio tem seu curso desviado em razão de um fenômeno natural ou quando o rio seca.

Conforme o **art. 1.252 do CC**, o álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem indenização aos donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

### Construções e plantações

Nessa categoria, toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e a sua custa, até que se prove o contrário (presunção *iuris tantum*), conforme o **art. 153 do CC**.

São chamadas de artificiais ou industriais, tendo três formas que os romanos designavam como *satio, implantatio e inaedificatio*, isto é, semeadura, plantação e edificação. Também se considera nesse caso que o acessório segue o principal. Observe as hipóteses dos **arts. 1.254 e seguintes do CC**:

1. O dono do solo edifica ou planta em terreno próprio com sementes ou materiais alheios (**art. 1.254, CC**): nesse caso, o dono dos terrenos adquire a propriedade dos materiais, sementes ou plantas alheias. No entanto, o dono do terreno deve reembolsar ao dono dos materiais ou sementes o valor do que utilizar e responde por perdas e danos em caso de má-fé.
2. O dono das sementes ou materiais planta ou constrói em terreno alheio (**arts. 1.255 e 1.256, CC**): nessa situação, é a mesma regra do acessório que segue o principal. Então, o dono dos materiais perderá a propriedade dos bens para o proprietário do terreno, porém terá direito à indenização se procedeu de boa-fé. No entanto, se procedeu de má-fé, o proprietário do terreno pode obrigá-lo a restabelecer o estado anterior do terreno ou permitir a edificação ou plantação em seu benefício, sem indenização de quem edificou ou plantou. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, quem plantou ou edificou de boa-fé adquirirá a propriedade do solo mediante pagamento de

indenização ao proprietário, por acordo ou judicialmente. Ademais, se de ambas as partes houve má-fé, o proprietário adquire as plantas e construções, mas é obrigado a ressarcir o valor das acessões.

3. Um terceiro planta ou edifica com material ou semente alheios em terreno igualmente alheio (**art. 1.257, caput e parágrafo único, CC**): nesse caso, mais uma vez o acessório que segue o principal. Assim, o proprietário do terreno adquire a propriedade das sementes ou materiais; o dono das sementes ou materiais pode cobrar indenização do dono do terreno quando não puder havê-la do plantador ou construtor. Ou seja, primeiro ele cobrará a indenização do plantador ou construtor; se não for possível, o dono das sementes poderá cobrar do dono do terreno.
4. Invasão de solo alheio por construção: o Código Civil determina condições para que o construtor adquira a parte do solo alheio que invadiu:
    - Se a construção foi feita parcialmente em solo próprio e invade solo alheio em proporção não superior à vigésima (5%) parte deste, o construtor de boa-fé adquirirá a propriedade do solo invadido se o valor da construção exceder o dessa parte, e pagará indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente (**art. 1.258, CC**).
    - Já, conforme o **art. 1.259 do Código Civil**, quando a invasão for superior a 5% do solo alheio: se o construtor estiver de boa-fé, ele adquirirá a propriedade da parte do solo invadido e responderá por perdas e danos que abranjam o valor acrescido à construção em razão da invasão, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente. Se de má-fé, será obrigado a demolir o que construiu, pagando as perdas e danos em dobro.

Em resumo:

| | **Terreno próprio e sementes/materiais alheios** | **Terreno alheio e sementes/materiais próprios** | **Terceiro planta/edifica com material/sementes alheios** | **Construção em solo alheio por invasão** |
|---|---|---|---|---|
| **Previsão** | Art. 1.254, CC | Arts. 1.255 e 1.256, CC | Art. 1.257, CC | Art. 1.258 (ver também art. 1.259), CC |

| | Terreno próprio e sementes/materiais alheios | Terreno alheio e sementes/materiais próprios | Terceiro planta/edifica com material/sementes alheios | Construção em solo alheio por invasão |
|---|---|---|---|---|
| **Consequência** | **Dono do terreno:** adquire materiais, sementes ou plantas. | **Dono dos materiais:** perde a propriedade dos bens para o dono do terreno. | **Dono do terreno:** adquire a propriedade das sementes/materiais. **Dono das sementes/materiais:** pode cobrar indenização do dono do terreno se não conseguir o reembolso de quem plantou/construiu. | Se não maior que 5% do terreno + boa-fé: se a construção for mais valiosa que a parte do solo invadida, paga indenização ao proprietário do solo. Se superior a 5% do solo + boa-fé: adquire a propriedade do solo invadido + perdas e danos. Se de má-fé: demolir + perdas e danos em dobro. |
| **Há reembolso?** | Sim, do que utilizar. | Sim, para o dono dos materiais se plantou/construiu de boa-fé. | — | — |

| | Terreno próprio e sementes/materiais alheios | Terreno alheio e sementes/materiais próprios | Terceiro planta/edifica com material/sementes alheios | Construção em solo alheio por invasão |
|---|---|---|---|---|
| **Má-fé** | Nesse caso o dono do terreno responde também por perdas e danos. | Se quem plantou/construiu estiver de má-fé, o dono do terreno pode obrigá-lo a restabelecer o estado anterior ou permitir o edificado/plantado, mas sem indenização. Se ambos estiverem de má-fé: o proprietário do solo adquire as plantas/construções e ressarce o valor a quem plantou/edificou. | — | Construtor é obrigado a demolir + perdas e danos em dobro (se de má-fé). |
| **Obs.** | — | Se a plantação/edificação valer mais que o terreno e houver boa-fé de quem plantou/edificou: adquire a propriedade do solo + indeniza o proprietário. | — | — |